



PLUi du Haut Val de Sèvre

Note de synthèse

Valant résumé non technique

Annexe à la délibération en date du 24/04/2024 approuvant la révision n°2

1	Les objectifs de la révision	4
2	L'évolution du contexte réglementaire	5
3	L'évolution du contexte socio-économique et environnemental	6
3.1	Le contexte socio-économique	6
3.1.1	L'évolution démographique	6
3.1.2	L'évolution du parc de logements	9
3.1.3	L'évolution des autorisations d'urbanisme depuis 2019	9
3.1.4	Les besoins et perspectives en logements	11
3.1.5	L'évolution des actifs et des emplois	11
3.1.6	Les besoins et perspectives en bâtiments d'activités	14
3.2	Le contexte environnemental.....	14
4	L'évolution du PADD.....	16
4.1	Un PADD complété et plus explicite sur le projet intercommunal	16
4.2	La réponse aux observations issues des débats communaux.....	18
5	La justification des choix des évolutions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal	21
5.1	Répondre aux demandes du Tribunal Administratif (décision du 28 octobre 2021)	21
5.1.1	Justifications des modifications	21
5.1.2	Les résultats.....	22
5.2	Répondre aux attentes de la Préfecture.....	22
5.2.1	La méthode de travail	23
5.2.2	Les résultats : choix des zones supprimées	23
5.3	identifier les bâtiments pouvant changer de destination dans ces zones A et N	24
5.4	Mise en place de mesures en faveur de la densification et de la mixité	25
5.4.1	Modification des OAP à La Crèche.....	25
5.4.2	Modification du règlement.....	26
5.5	Corrections d'erreurs matérielles sur des éléments protégés au titre du paysage	26
5.6	Ajustements réglementaires mineurs	27
5.6.1	Modifications du règlement	28
5.6.2	Modifications de la liste des emplacements réservés	31
5.6.3	Modification du périmètre de maintien de la diversité commerciale	32
5.7	Actualisation des zones par rapport aux opérations d'aménagement terminées et aux projets	34
5.7.1	Actualisation des opérations terminées	34
5.7.2	Prise en compte de projet en zone d'activité	34
5.7.3	Extension d'un STECAL pour une activité de loisirs	35
5.7.4	Création d'un STECAL Njm	35
5.8	Correction d'erreurs matérielles dans le report des marges de recul et intégration de nouvelles dispositions issues d'études loi Barnier.	35
5.9	Mise à jour de liste et du plan des servitudes.....	36
6	Impact sur l'environnement	37

7	Suite procédure après arrêt du projet	39
7.1	Avis des personnes publiques associées et communes	39
7.1.1	Avis des personnes publiques associées	39
7.1.2	Avis de l'autorité environnementale.....	39
7.1.3	Avis de la CDPENAF.....	39
7.1.4	Avis des communes	39
7.2	Enquête publique.....	40
7.3	Modifications apportées au dossier	40
7.3.1	Modifications concernant les avis des PPA, des PPC et de la MRAE	41
7.3.2	Modifications concernant les avis des communes.....	43
7.3.3	Modifications concernant les avis dans l'enquête publique.....	44

La présente note de synthèse a pour objet d'exposer les objectifs de la révision n°2 et les principales évolutions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Pour autant le dossier du Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été repris dans son intégralité de façon à l'actualiser au regard des objectifs de la révision.

1 Les objectifs de la révision

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a fait l'objet de recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers par le Préfet des Deux-Sèvres en août 2020. La Communauté de Communes Haut Val de Sèvre a considéré qu'elle disposait des justifications nécessaires pour répondre aux recours mais qu'il était important de sécuriser le Plan Local d'Urbanisme intercommunal afin d'éviter un retour aux documents d'urbanisme antérieurs. Ainsi il était envisagé de clarifier les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), et par conséquent, la Communauté de communes a prescrit en février 2021, une révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en application de l'article L 153-31. Cependant cette procédure ne permettait pas de répondre aux attentes du Tribunal Administratif de Poitiers qui a rendu un jugement le 28 octobre 2021, ni aux avis des services de l'Etat. Aussi il a été envisagé de ne pas poursuivre la révision n°1 et de prescrire une révision n°2.

La Communauté de Communes Haut Val de Sèvre a donc décidé le 28 septembre 2022 de s'engager dans une révision n°2 dont les objectifs sont les suivants :

1. Répondre aux demandes du Tribunal Administratif (décision du 28 octobre 2021) :
 - Réduire les zones UC – UD ainsi que les STECAL,
 - Refaire une enquête publique afin que toutes les modifications apportées au dossier soient connues du public.
2. Répondre aux attentes de la Préfecture :
 - Outre la réduction des zones UC et UD, il convient de réduire les surfaces des zones à urbaniser à long terme (1AU et 1AUf/1AUfc). Ainsi les élus ont engagé une réflexion et un travail en vue d'une réduction significative de ces zones et de leur reclassement en zone A ou N.
3. Mise à jour et clarification du PADD pour améliorer la compréhension du document et renforcer sa cohérence interne ainsi que sa cohérence avec les pièces du règlement graphique et écrit ;
4. Conséquence du reclassement de zones bâties en A et N : identifier les bâtiments pouvant changer de destination dans ces zones A et N ;
5. Mise en place de mesures en faveur de la densification : par exemple, relèvement des hauteurs autorisées dans certaines zones AU, nouvelles orientations d'aménagement et de programmation ;
6. Corrections d'erreurs matérielles sur des éléments protégés au titre du paysage (bois, haies, etc) ;
7. Ajustements réglementaires mineurs (dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, suppression d'emplacements réservés, etc) ;
8. Actualisation du zonage par rapport aux opérations d'aménagement terminées et de projets en cours (exemple : reclassement en zone U de lotissements achevés) ;
9. Correction d'erreurs matérielles dans le report des marges de recul et intégration de nouvelles dispositions issues d'études loi Barnier.

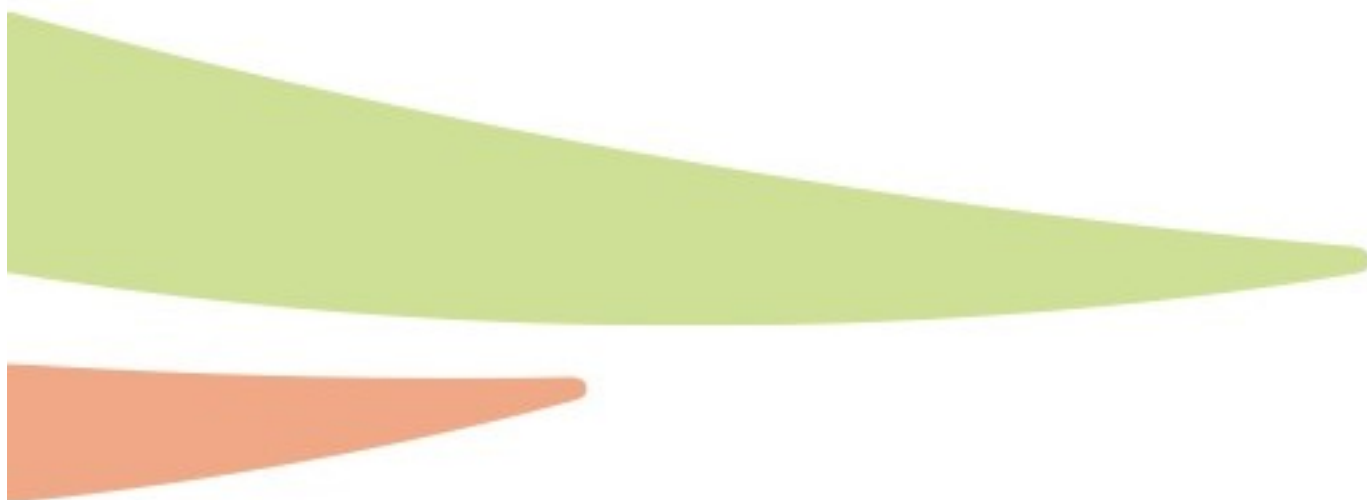
En juin 2023, le Préfet a retiré son recours mais la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre a décidé de poursuivre la procédure engagée.

2 L'évolution du contexte réglementaire

La loi Climat et Résilience doit être déclinée dans le SRADDET à l'échelle régionale en premier lieu. La révision du SRADDET est en cours. Puis à l'échéance 2027, le SCOT devra être mis en compatibilité avec le document régional et enfin à l'échéance 2028, ce sera au tour du PLUi d'être mis en compatibilité avec le SCOT.

La Communauté de Communes Haut Val de Sèvre prévoit donc de s'inscrire dans l'objectif d'une réduction de 50 % à horizon 2028 et dans un premier temps, engage cette révision pour franchir un premier palier de réduction intermédiaire entre ce qui était annoncé en 2020 (-10 %) et l'objectif de - 50%.

Ainsi, la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal contribue à l'objectif de réduction de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols inscrit dans la loi. Le PADD indique que le projet vise une réduction de la consommation d'espace à environ 40 % tous types d'espaces confondus (résidentiel, activités économiques, infrastructures et équipements), plus ou moins importante selon les fonctions. Elle se place ainsi dans la trajectoire du zéro artificialisation nette.



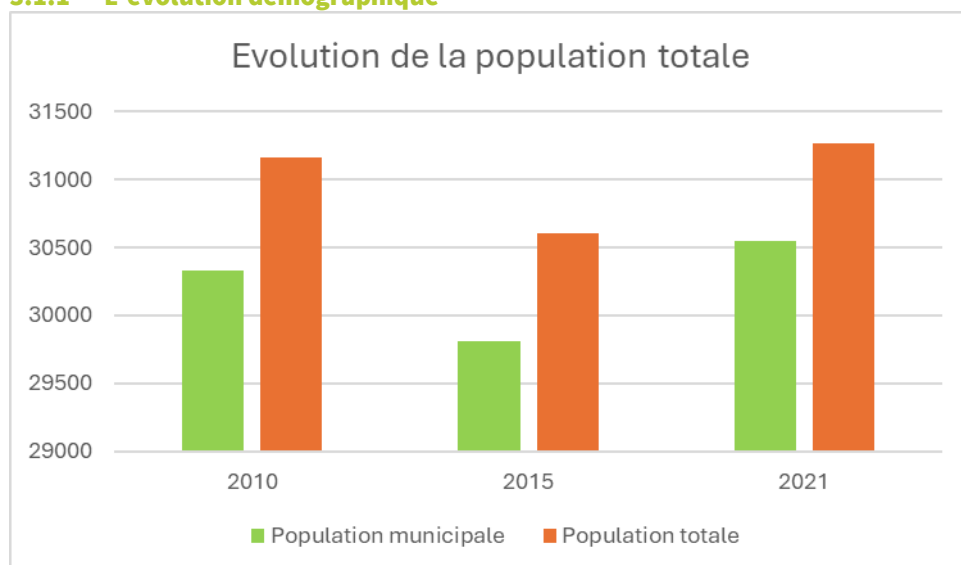
3 L'évolution du contexte socio-économique et environnemental

3.1 Le contexte socio-économique

Nota : Le PLUi a été approuvé en janvier 2020 et le diagnostic actualisé juste avant l'approbation il y a 3 ans. Il s'agit ici de faire apparaître les principales évolutions depuis 2020 avec des chiffres clés sans reprendre la totalité du rapport de présentation. Il est plus pertinent d'observer les tendances d'évolution et de vérifier les résultats des perspectives établies dans le document d'urbanisme.

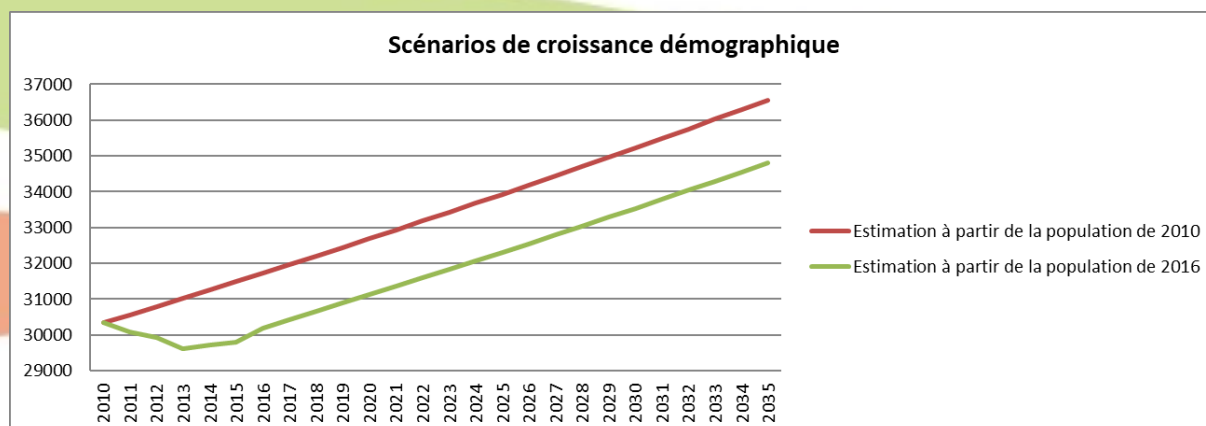
Le Haut Val de Sèvre poursuit sa croissance démographique et économique et confirme son attractivité comme le montre les chiffres de l'INSEE ci-dessous.

3.1.1 L'évolution démographique



Source : INSEE - Population légale millésimée 2021 entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2024

Cette évolution démographique est cohérente avec les perspectives d'évolution figurant dans le PLUi approuvé en 2020.



	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	22 974	22 707	24 166	24 879	25 490	30154	29710	30671
Densité moyenne (hab/km²)	66,3	65,6	69,8	71,8	73,6	87,1	85,8	88,6

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2009 au RP2020 exploitations principales.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,2	0,9	0,4	0,3	1,7	-0,3	0,5
due au solde naturel en %	0,3	0,2	0,3	0,2	0,3	0,3	0,1
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,5	0,7	0,0	0,1	1,3	-0,6	0,5
Taux de natalité (‰)	15,4	12,7	13,0	11,2	12,6	11,4	9,7
Taux de mortalité (‰)	12,2	10,5	9,8	9,5	9,1	8,4	9,1

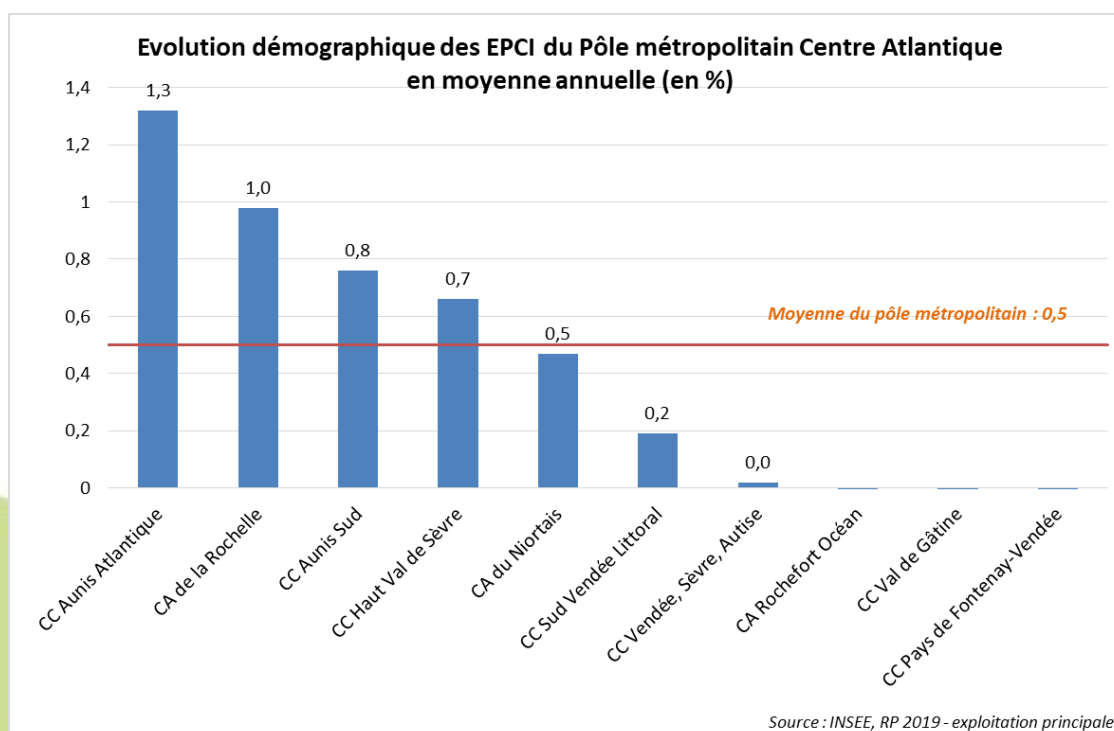
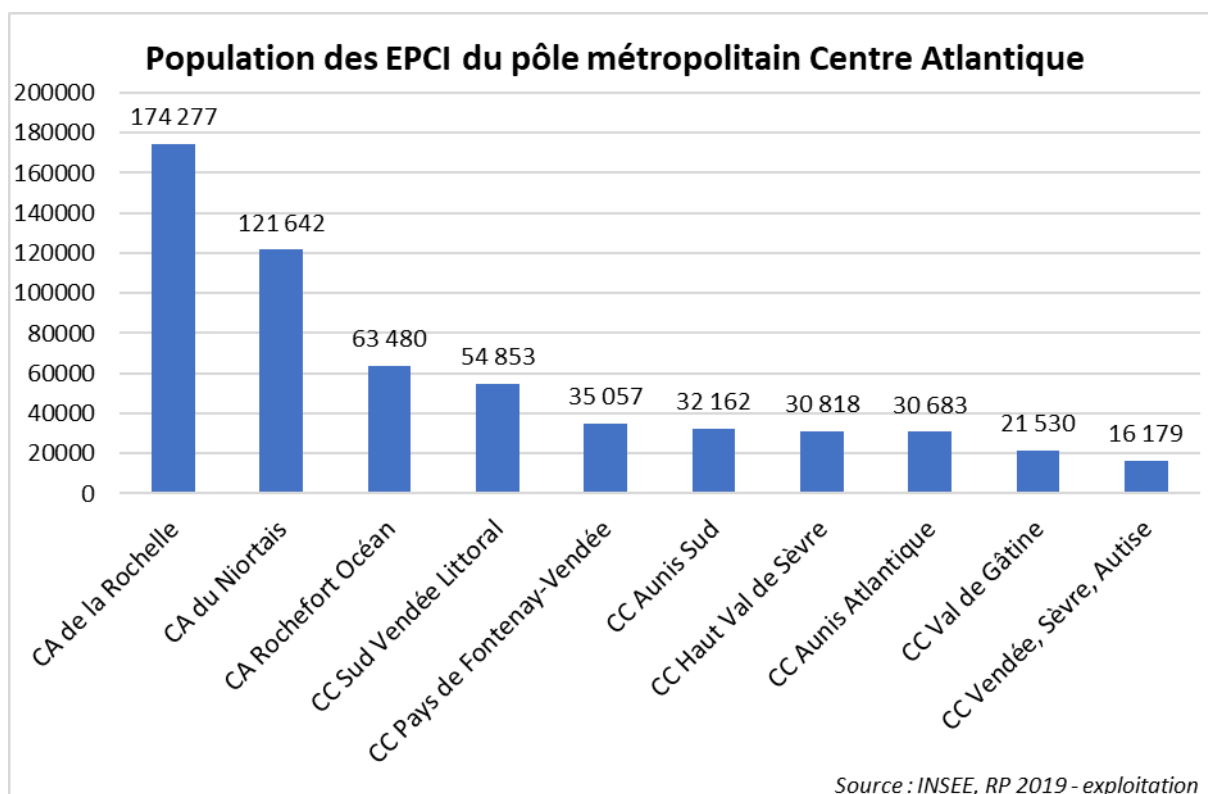
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2009 au RP2020 exploitations principales - État civil.

La croissance est due à la fois à un solde naturel positif mais surtout à un solde migratoire positif qui montre son attractivité, comme en témoigne également le tableau ci-dessous :

	2014	%	2020	%
Personnes d'1 an ou plus habitant auparavant :	29 366	100,0	30 378	100,0
Dans le même logement	26 124	89,0	26 357	86,8
Dans un autre logement de la même commune	720	2,5	774	2,5
Dans une autre commune	2 522	8,6	3 246	10,7

Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2022.

En comparaison avec les territoires du pôle métropolitain, il apparaît que le Haut Val de Sèvre est de taille modeste mais montre une réelle dynamique démographique.



3.1.2 L'évolution du parc de logements

La croissance démographique est surtout liée à l'installation de nouveaux ménages sur le territoire. L'évolution des logements montre un accroissement du parc de résidences principales.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Ensemble	7 414	8 121	9 185	10 021	10 934	13 248	13 890	14 454
Résidences principales	6 541	7 015	7 941	8 837	9 749	11 898	12 281	12 688
Résidences secondaires et logements occasionnels	228	460	559	562	463	446	399	395
Logements vacants	645	646	685	622	722	904	1 211	1 370

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2009 au RP2020 exploitations principales.

Le taux de logements vacants est important : 9. 5% à l'échelle de la Communauté de Communes. A noter que le parc de logements vacants de Saint-Maixent-l'Ecole représente 600 logements sur 1370 et qu'il a augmenté de 70 logements entre 2014 et 2020. Selon l'INSEE, le taux de vacance serait de 17 % à Saint-Maixent-l'Ecole et il s'aggraverait entre 2014 et 2020. Son évolution impacte forcément le parc de la Communauté de communes même si les communes du quart sud-ouest sont plutôt marquées par des taux de vacance proches de la vacance technique. La résorption de la vacance est un enjeu fort mais ne permettra pas de répondre suffisamment à la demande en logements. Le bilan de l'OPAH-RU de Saint-Maixent-l'Ecole, bien que très positif, est loin des chiffres du parc vacant.

En 2022 et 2023, les communes ont engagé aussi une réflexion sur la taxation des logements vacants afin d'encourager à leur remise sur le marché.

Une démarche a été mise en route aussi pour lutter contre la rétention foncière en mettant en place une majoration sur la valeur cadastrale des terrains non bâtis.

3.1.3 L'évolution des autorisations d'urbanisme depuis 2019

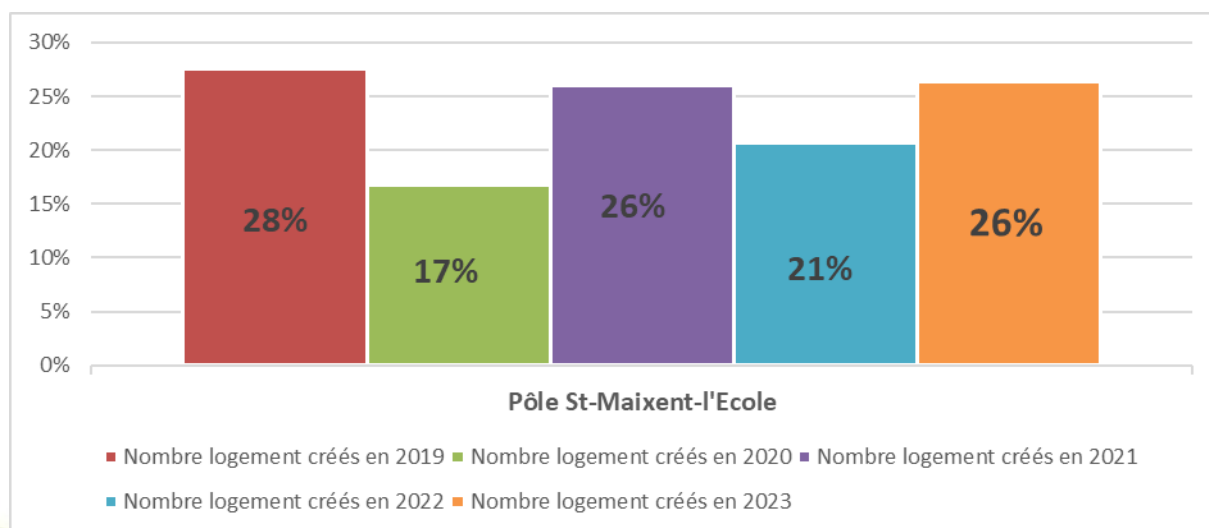
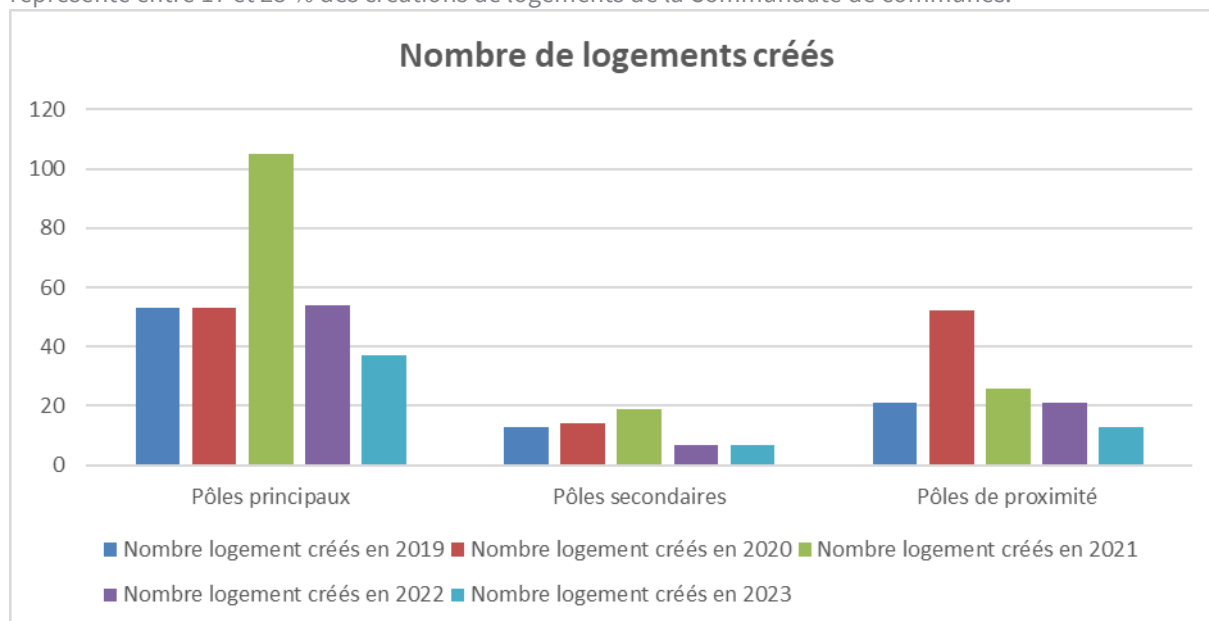
Logements neufs et transformations de bâtiment

	Nombre logement créés en 2019	Nombre logement créés en 2020	Nombre logement créés en 2021	Nombre logement créés en 2022	Nombre logement créés en 2023
Pôles principaux	53	53	105	54	37
Pôles secondaires	13	14	19	7	7
Pôles de proximité	21	52	26	21	13
CCHVS	87	119	150	82	57

(Source : service urbanisme CC HVS ; à noter que les changements de destination ne sont traités par le service urbanisme que s'ils font l'objet d'un permis de construire ; sinon ils sont traités en commune)

On observe depuis plusieurs années que le rythme de construction suit une courbe croissante. 2021 est marquée par un dépôt important de dossiers en fin d'année avant la mise en application de la RE 2020. La dernière année connaît une baisse que l'on peut expliquer par la remontée des taux de crédits, des banques frileuses à prêter et une augmentation des coûts de construction en raison de la RE2020 et du coût des matériaux.

La répartition entre les pôles montre qu'il se construit plus de logements dans les pôles principaux que dans les autres communes. Le pôle de Saint-Maixent-l'Ecole (la ville centre et les communes limitrophes) représente entre 17 et 28 % des créations de logements de la Communauté de communes.



On constate également une augmentation des autorisations d'urbanisme pour des bâtiments d'activités et un ralentissement de l'activité en 2023.

	Nbre de bâtiments en 2019	Nbre de bâtiments en 2020	Nbre de bâtiments en 2021	Nbre de bâtiments en 2022	Nbre de bâtiments en 2023
Activités	20	13	25	32	10
Agricole	8	8	11	9	3
Service Public	2	1	5	5	4
CCHVS	30	22	41	46	17

(Source : service urbanisme CC HVS)

Enfin, on observe sur ces dernières années une dynamique des constructions en lotissement.

	Différé de travaux accordé en 2019	Différé de travaux accordé en 2020	Différé de travaux accordé en 2021	Différé de travaux accordé en 2022
Lotissements d'habitation	3	1	6	2
Nombre de lots	75	2	113	46
Nombre de lots avec PC au 31/12/2022	74	2	74	26
Lotissements d'activités		1		
Nombre de lots avec PC au 31/12/2022		6		

(Source : service urbanisme CC HVS ; c'est la date du différé de travaux qui est prise en compte ici car elle correspond à la date de mise en vente des lots et du début des autorisations de construire)

3.1.4 Les besoins et perspectives en logements

Sur l'ensemble des 25 lotissements ouverts, représentant 499 lots, il en reste 152 non bâtis qui permettraient de répondre à un besoin en construction de 1.5 ans environ (moyenne de 110 logements/an).

Un élément nouveau viendra à court terme augmenter les besoins en logement et en services de la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre : la création d'un 6^{ème} bataillon à l'ENSOA à partir de 2025 va générer l'accueil de 1000 élèves sous-officiers supplémentaires. Le logement des stagiaires se fera dans les locaux de l'ENSOA mais il faudra accueillir les cadres et leurs familles en dehors de l'école. Ces personnes vont contribuer à l'essor démographique et économique non seulement de Saint-Maixent-l'Ecole mais aussi de l'ensemble du territoire du Haut Val de Sèvre.

Le besoin en logements en perspective de 2035 a été actualisé en prenant en compte l'évolution de la population et de la production depuis l'approbation du PLUi. Les besoins sont dès lors estimés à 2307 logements qui pourront être trouvés dans :

- la remise sur le marché de logements vacants = 137 (10 % du parc de logements vacants en 2019 – source INSEE)
- et la production de logements neufs : 2170, soit un besoin de 155 ha en dents creuses ou en extension mesurés avec un ratio moyen de 14 logements/hectare

3.1.5 L'évolution des actifs et des emplois

Le nombre d'actifs augmente en proportion égale à la population : 0.7 % entre 2013 et 2019.

Le taux d'activités est supérieure à la moyenne métropolitaine et la dynamique d'emploi montre une forte croissance entre 2013 et 2019, avec autant d'emplois créés que dans la CAN et l'évolution la plus forte des EPCI composant le pôle métropolitain.

Le taux d'activité par EPCI (nb actifs/population)

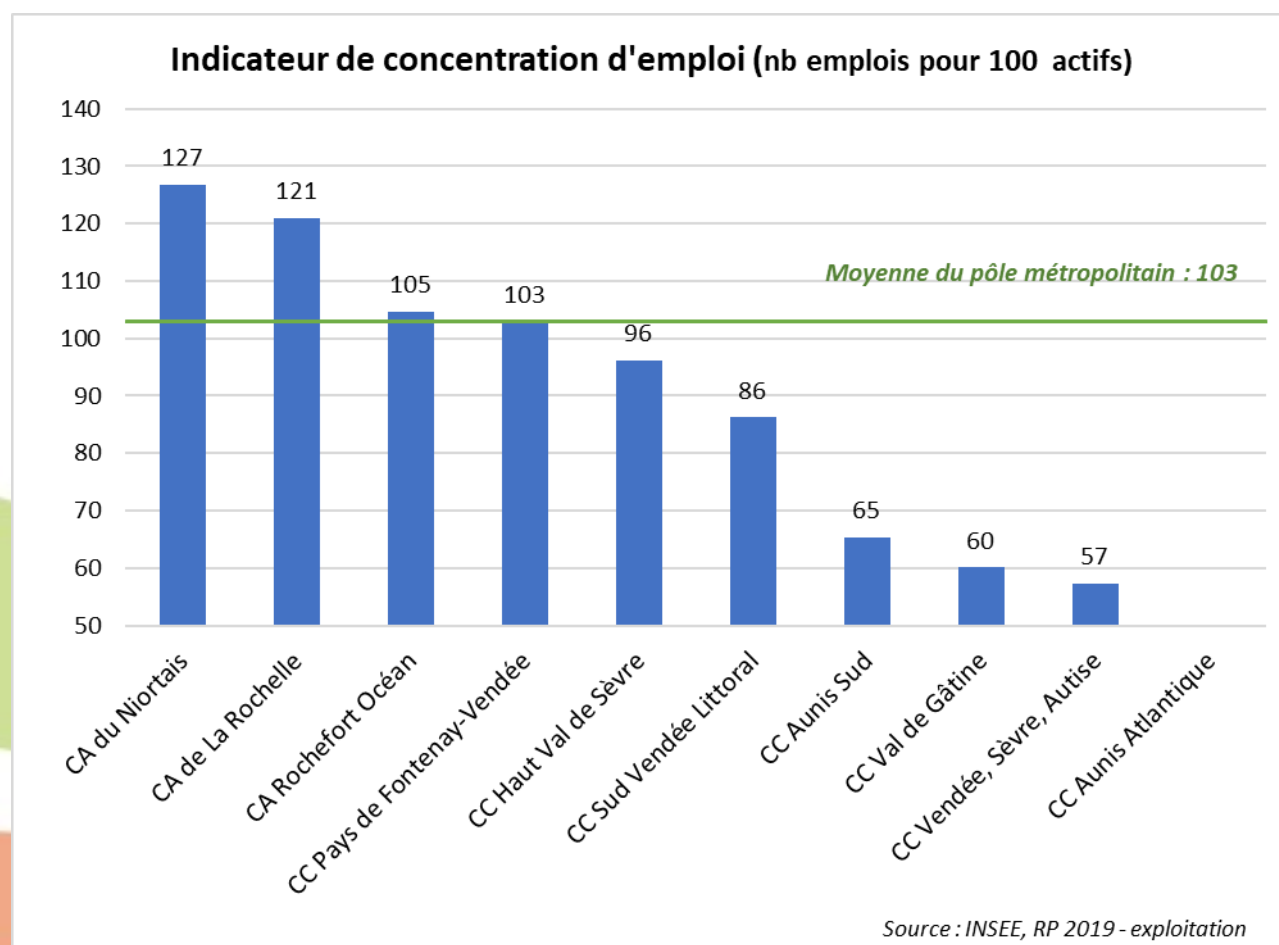
Libellé géographique	Population de 15 à 64 ans en 2019	Actifs de 15 à 64 ans en 2013	Population femme de 15-64 ans	Actifs femme de 15-64 ans	Taux d'activité (en %)	Taux d'activité des femmes (en %)
CA de La Rochelle	106 569	76 570	55 142	38 925	71,9	70,6
CA du Niortais	74 525	57 284	38 181	28 971	76,9	75,9
CA Rochefort Océan	37 842	28 364	18 892	13 827	75	73,2

CC Aunis Atlantique	18 656	14 966	9 348	7 354	80,2	78,7
CC Aunis Sud	19 305	14 723	9 622	7 151	76,3	74,3
CC Haut Val de Sèvre	18 925	14 886	9 057	6 872	78,7	75,9
CC Pays de Fontenay-Vendée	20 270	14 982	10 011	7 125	73,9	71,2
CC Sud Vendée Littoral	30 840	22 931	15 319	11 095	74,4	72,4
CC Val de Gâtine	12 645	10 016	6 254	4 814	79,2	77
CC Vendée, Sèvre, Autise	9 262	7 234	4 660	3 549	78,1	76,2
Total général	348 839	261 956	176 486	129 684	75,1	73,5
<i>Source : INSEE, RP 2019</i>						

La dynamique d'emploi par EPCI (Lieu de travail : LT)

Libellé géographique	Emplois au LT en 2019 (princ)	Actifs occupés en 2019 (princ)	Emplois au LT en 2013 (princ)	Evolution du nombre d'emplois 2013-2019 (valeur absolue)	Evolution annuelle moyenne 2013-2019 (en %)
CA du Niortais	64 521	50 922	63 083	1 438	0,4
CA de La Rochelle	79 253	65 522	75 554	3 699	0,8
CA Rochefort Océan	25 104	23 984	24 687	417	0,3
CC Pays de Fontenay-Vendée	13 519	13 133	13 493	25	0
CC Haut Val de Sèvre	12 977	13 509	11 493	1 485	2
CC Sud Vendée Littoral	17 127	19 866	17 337	-210	-0,2
CC Aunis Sud	8 443	12 912	8 241	202	0,4
CC Val de Gâtine	5 434	9 037	5 502	-68	-0,2
CC Vendée, Sèvre, Autise	3 758	6 558	3 755	2	0
CC Aunis Atlantique	5 654	13 474	5 412	242	0,7
Total général	235 790	228 919	228 557	7 232	0,5

Source : INSEE, RP 2019 et 2013



3.1.6 Les besoins et perspectives en bâtiments d'activités

La dynamique économique s'est poursuivie avec les ventes de terrains dans la tranche I de la zone de Baussais II à La Crèche, l'accueil d'entreprises nouvelles exogènes mais aussi et surtout des extensions sur place des entreprises existantes. Une entreprise agroalimentaire implantée sur un site historique à Saint-Martin-de-Saint-Maixent au sein d'un village a aussi manifesté le besoin de moderniser son installation et de trouver un site mieux adapté à son activité aujourd'hui. A ce jour, il n'y a pas de friche industrielle ou de friche urbaine mais la délocalisation de cette entreprise génèrera à terme une friche industrielle en dehors d'une ZAE. La reconversion de ce site fera l'objet d'une étude spécifique à moyen terme.

La poursuite de l'aménagement de la zone de Baussais II se fera dans les toutes prochaines années. Au vu des besoins exprimés, il est prévisible que les 2/3 de la zone seront occupés entre l'accueil de cette entreprise agroalimentaire et l'installation d'un poste source pour alimenter les ZAE.

Au vu de son positionnement au carrefour d'autoroutes, la Communauté de Communauté reçoit beaucoup de sollicitations sur ses zones proches des entrées d'autoroutes : Mégy Sud à Soudan et La Crèche. Cette demande provient pour beaucoup d'entreprises logistiques, grandes consommatrices d'espace.

La tension sur le foncier dans les zones d'activité est de plus en plus forte dans un contexte de raréfaction du foncier aménagé disponible.

La Communauté de Communauté n'a presque plus de foncier à proposer aux artisans qui cherchent à s'installer ou à développer leur activité. Elle a besoin d'une quinzaine de terrains de 2000 à 5000 m², soit 7.5 ha de surface constructible auxquels il faut ajouter voirie et espaces et verts (+20% = 9ha).

La collectivité a engagé une réflexion sur ses zones d'activités afin de préciser leur affectation dans le cadre d'un schéma économique.

Elle a aussi sollicité l'accompagnement de l'ANCT pour la réalisation d'une étude sur l'adaptation des ZAE aux besoins des entreprises dans le cadre de la sobriété et de la gestion des friches. Le conventionnement avec l'ANCT a été voté le 1^{er} février 2023.

Enfin elle souhaite mettre en place un observatoire du foncier.

Le besoin exprimé dans le PLUi approuvé en 2020 était de 10 à 20 ha par an pour les zones d'activités. Compte tenu des études engagées, le besoin est revu à la baisse et s'établirait entre 10 et 12 ha par an.

3.2 Le contexte environnemental

Sur le volet environnemental, l'état initial de l'environnement est actualisé et complété en tant que de besoins en fonction des évolutions observées depuis 2020.

Les thèmes faisant partie de l'état initial de l'environnement sont :

Le milieu physique,	L'eau (voir le chapitre Réseaux et services publics)
Les paysages naturels et bâtis	Le climat, l'air et l'énergie
La biodiversité et les milieux naturels	Les déchets (voir le chapitre Réseaux et services publics)
La prise en compte des risques et nuisances	Les déplacements

Le contexte a peu évolué à part la création d'une ZNIEFF de type 1 relatives aux prairies humides de Ruffigny à La Crèche. Ce site constitue l'une des principales zones humides de la vallée de la Sèvre niortaise en amont de Niort, de par sa superficie, son état de conservation et son caractère très humide. Contigüe à cette zone humide, un petit coteau de pelouse calcaire semi-aride en bon état de conservation vient s'ajouter à la diversité du site. Ce secteur est ressorti comme la zone humide majeure présente en amont de la Sèvre niortaise (entre Sepvret et La Crèche). Le principal facteur de dégradation, par perte essentiellement du caractère ouvert du milieu est la mise en culture de peupliers des prairies naturelles. Mais le PLUi n'a pas de prise là-dessus.

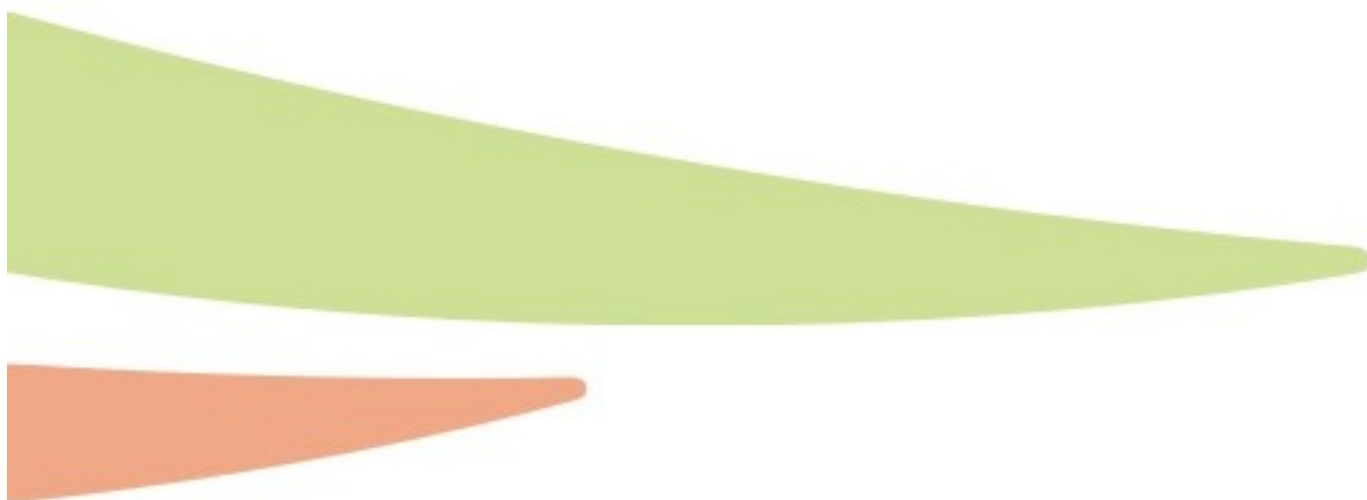
Elle fait partie d'une ZNIEFF de type 2 Cette ZNIEFF, d'une longueur de plus de 25km, est constituée par le lit mineur et ses divers annexes hydrauliques (petits affluents, bras secondaires...) de ce fleuve, un ensemble de prairies et boisements alluviaux inondables, boisements de pente, vallées sèches et petits coteaux, situés de

part et d'autre du cours de la Sèvre Niortaise entre La Crèche et Niort. Cette ZNIEFF ne fait pas l'objet de mesures de protection.

Ces espaces sont des espaces naturels déjà protégés dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Deux nouveaux documents cadre dans la gestion de l'eau avec lequel le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit être compatible ont été approuvés depuis 2020 : le SDAGE Loire Bretagne en 2022 et le SAGE Clain en 2021. La plupart des orientations sont déjà prises en compte par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Une disposition particulière du SAGE Clain devra être intégrée dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal concernant la protection des ripisylves. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) devra rappeler l'objectif de non-introduction d'espèces exotiques envahissantes et de préservation des abords de cours d'eau.

Dans le périmètre du SAGE Clain, afin de limiter les destructions de ripisylve ainsi que l'implantation de peupleraies à proximité de cours d'eau, le PLUi devra réglementer la destination des sols aux abords des cours d'eau dans son règlement. (cf dispositions générales, chapitre sur l'eau).



4 L'évolution du PADD

4.1 Un PADD complété et plus explicite sur le projet intercommunal

Les évolutions envisagées dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal nécessitent de revoir le PADD sur la question de la réduction de la consommation d'espaces. Il s'agit également de clarifier certaines orientations et de toiletter le PADD en supprimant la mention de projets obsolètes. Globalement le projet de la Communauté de communes reste le même sur ses 3 grands axes :

- Premièrement, un territoire structuré et cohérent,
- Deuxièmement, un territoire mettant en avant ses atouts pour valoriser son cadre de vie,
- Troisièmement un territoire engagé dans la transition énergétique.

La Communauté de communes a la volonté d'affirmer son positionnement au centre des Deux-Sèvres en tant que pôle de vie et pôle d'emploi. L'armature urbaine est structurée avec des pôles principaux autour des agglomérations de Saint-Maixent-l'Ecole, La Crèche et Pamproux (y compris Saint-Martin-de-Saint-Maixent, Sainte-Néomaye et Sainte-Eanne) justifiés par les niveaux d'équipements et d'emplois ainsi que par la présence de gares TER/TGV. Le PADD réaffirme le confortement du pôle principal de l'agglomération de Saint-Maixent-l'Ecole avec Saint-Martin-de-Saint-Maixent et les 4 pôles secondaires composés de communes situées autour de la Ville centre. Les autres communes jouent un rôle de proximité pour les équipements de base du quotidien.

L'armature économique est structurée autour de 3 grandes zones d'activités qualifiées de stratégiques à La Crèche, Sainte-Eanne et Soudan qui constituent des pôles d'emplois importants (3580 emplois à La Crèche en 2019, 769 emplois à Sainte-Eanne, 279 emplois à Soudan) existants et bénéficient de dessertes routières, autoroutières et ferroviaires aisées. Le projet intercommunal conforte et développe ces pôles. On enregistre plusieurs projets d'extension des activités existantes (exemple : un permis en cours d'instruction de plus de 10 000 m² de bâti) et de relocalisation d'entreprises endogènes (exemple : un projet de relocalisation couvrant 7 ha) qui couvrent une partie des capacités d'accueil résiduelles.

Le PLUi prévoit ainsi des zones d'activités (49 ha) sur le pôle de La Crèche à aménager à court et moyen terme.

Deux zones d'activités représentant une vingtaine d'hectares sont conservées pour des activités industrielles et artisanales à Soudan à court et long termes afin d'opérer un rééquilibrage des activités économiques vers l'Est du territoire.

Une zone d'activité d'une dizaine d'hectares est conservée pour conforter le pôle agroalimentaire de Sainte-Eanne.

Le SCOT avait défini une seule zone commerciale (dite ZACOM) située dans l'agglomération de Saint-Maixent-l'Ecole. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal prend en compte aussi les nouveaux besoins de locaux artisanaux (à raison de 2000 à 5000 m² par entreprise, le besoin est estimé à 5000 m² x 15 artisans + 20 % pour aménagement de la zone = 9 ha). Il n'existe plus de locaux pour les accueillir et ils n'ont pas leur place dans des zones industrielles. Pour cela, une zone située en extension de la ZACOM (lieu-dit la Pièce du Chêne) apparaît favorable. Un positionnement au centre du territoire, en périphérie de l'agglomération de Saint-Maixent-l'Ecole, leur permettra de rayonner sur l'ensemble.

La préservation du cadre de vie, des milieux agricoles et naturels fait partie intégrante du PADD. Il est complété en mettant en évidence l'importance de la zone humide de Candé à La Crèche et prendre en compte le SAGE Clain.

Pour autant le territoire n'est pas figé dans son évolution et le PLUi vise un équilibre entre la protection des milieux sensibles et laisser des possibilités de construire pour les exploitations agricoles et les villages situés

dans ces espaces. Pas de changement majeur par rapport au Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé en 2020 (à part une zone constructible supprimée à Bougon) mais un PADD reformulé plus explicite sur cet équilibre.

La principale évolution du PADD consiste à mettre à jour les objectifs de réduction de consommation d'espace. Le projet vise une réduction de la consommation d'espace à environ 40 % tous types d'espaces confondus (résidentiel, activités économiques, infrastructures et équipements), plus ou moins importante selon les fonctions.

Le tableau comparant les consommations passées et les capacités d'accueil futures dans le PLUi approuvé est donc actualisé.

Les sources de données :

La période de 2003-2012 comprend les moyennes des données qui figuraient dans le SCOT approuvé en 2013 sur la consommation d'espaces quelle que soit la fonction (habitat, activités, autres)

Pour la période 2011-2021, on a utilisé les données du portail national de l'artificialisation qui regroupent plusieurs catégories (habitat, activité, mixte, infrastructure et inconnu).

Pour la période 2021-2031, les chiffres correspondent à la capacité d'accueil dans le PLUi pour les catégories habitat, activités et équipements. Les chiffres sont différents de ceux présentés dans le dossier arrêté car les personnes publiques ont demandé que la donnée soit complétée et comprenne toutes les surfaces en dents creuses ou en extension, et pas seulement la capacité d'accueil en extension.

De même pour la période 2031-2035.

Pour ces deux périodes, les estimations de capacité d'accueil en dents creuses ont donc été ajoutées aux estimations en extension et réparties pour 70 % sur la période de 10 ans (2021-2031) et 30% sur la période de 5 ans (2031-2035) au prorata de la durée de chaque période d'urbanisation.

Surface consommée passée pour l'habitat et capacité d'accueil future dans le PLUi approuvé (en ha)	2003-2012	2011-2021	2021-2031	2031-2035	Evolution en ha sur la décennie entre 2021 et 2031	Evolution en % sur la décennie
Habitat	275	122	76,6	40,4	-45,4	-37,2%
Activités	122	80	126,3	28,7	46,3	57,9%
Equipements	0	16	3,5	0	-12,5	-78,1%
Total	397	218	206	69,1	-11,6	-5,3%
Moyenne annuelle (en ha)	39,7	21,8	20,6	13,8	-1,2	-5,3%

Ces éléments permettent d'établir un bilan quantitatif total (distinguant l'habitat, les activités économiques/commerces et les équipements/infrastructures) en référence aux années passées (dépassant la dernière décennie si la dynamique sur le territoire a démarré antérieurement) et démontrant la baisse du rythme de consommation annuelle mise en place sur le territoire.

Pour l'habitat, l'objectif de baisse de la consommation d'espace dans le PLUi par rapport à la période précédente est atteint avec une baisse de 40% environ. Le PLUi révisé s'inscrit dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette.

La réduction de consommation d'espaces concerne surtout l'habitat tandis que la consommation d'espaces envisagée pour les zones d'activités se fait essentiellement en extension de l'enveloppe urbaine et va consommer inévitablement des espaces agricoles. Le Haut Val de Sèvre est « labellisé » « territoire d'industrie ». Sa situation et sa dynamique territoriale sont ainsi reconnues par l'Etat. Il convient dès lors de permettre à ce territoire d'accueillir les entreprises industrielles qui s'implantent sur de vastes emprises foncières et de loger ses employés.

Les chiffres du tableau ci-dessus montrent une capacité d'accueil maximale mais la CC Haut Val de Sèvre va mettre en œuvre des moyens décrits dans le chapitre 2.6 du rapport de présentation qui précise les objectifs de consommation d'espaces et les outils pour favoriser la densification des zones d'activités et des zones d'habitat. En outre, un échéancier est établi dans les Orientations d'aménagement et de programmation afin d'échelonner dans le temps les ouvertures à l'urbanisation.

Enfin le PADD est toiletté en supprimant la mention de projets obsolètes tels que la transformation de la RAQPA en FJT, ou bien parler du futur centre aquatique alors qu'il a été ouvert en février 2022, etc...

4.2 La réponse aux observations issues des débats communaux

Le débat sur le PADD a fait l'objet de quelques remarques consignées dans les délibérations des communes de Cherveux, Sainte-Eanne, Saint-Maixent-l'Ecole et La Crèche.

Le conseil municipal de Cherveux souhaite que la commune soit considérée comme un pôle principal et non comme un pôle secondaire.

⇒ Cette demande suppose une évolution considérable du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, évolution qui n'est pas compatible avec le SCOT du Haut Val de Sèvre approuvé en octobre 2013. L'évolution de Cherveux entre 2014 et 2022 lui permettrait effectivement de prétendre à devenir pôle principal. C'est pourquoi ce sujet sera étudié dans le cadre de la révision du SCOT qui devra intervenir au plus tard d'ici 2026 pour prendre en compte le SRADDET. Mais il n'est pas possible de l'intégrer dans l'actuelle révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Le conseil municipal de Sainte-Eanne a fait cette remarque : « au vu du nombre d'emploi sur la zone industrielle de Sainte-Eanne, il serait judicieux de prévoir des logements à loyer modéré pour accueillir les familles ainsi que des studios pour loger les intérimaires. »

=> Les zonages actuels permettent la réalisation de logements locatifs sociaux.

Le conseil municipal de Saint-Maixent-l'Ecole a demandé que plusieurs observations soient prises en compte :

1/ Les évolutions de l'ENSOA auront un impact sur la Ville.

⇒ Cette observation est intégrée dans le PADD pour justifier les besoins en logements sur la Ville en particulier et le Haut Val de Sèvre en général

2/ Le PADD évoque le « futur centre aquatique » en parlant de la mise en œuvre de la politique d'équipements intercommunaux alors que le centre aquatique est désormais ouvert. Il conviendrait également de mentionner MES SERVICES.

⇒ La mention du centre aquatique sera retirée du PADD car le projet est aujourd'hui réalisé en effet. De même, MES SERVICES n'est plus un projet mais un outil au service du territoire et de ses habitants.

3/ le PADD devrait mentionner les possibilités de développement limitées de la Ville.

⇒ Cela figure déjà dans le PADD page 6.

Le conseil municipal de La Crèche a émis 4 remarques :

1/ Il souhaite voir apparaître des ambitions fortes de densification dans le PADD notamment sur les pôles principaux en cohérence avec l'armature urbaine : hauteur des constructions à R+2, développer des formes urbaines plus denses, garantir la présence d'îlot de fraîcheur et s'engager sur une densité plancher de 25 logements à l'hectare.

=> Le PADD sera complété avec ces dispositions mais la densité précise sera indiquée dans les OAP. Le PADD est ainsi complété : « *Dans certains secteurs urbains des pôles principaux, encourager la densification en autorisant une hauteur des constructions à R+2 ou R+2+C, développer des formes urbaines plus denses (habitat collectif par exemple) tout en garantissant la présence d'îlot de fraîcheur par la végétalisation notamment.* »

2/ Il demande que soient mentionnés les projets structurants de tous les pôles et non uniquement sur la centralité.

⇒ Les projets mentionnés dans le PADD sont ceux de l'intercommunalité et non pas ceux des communes. Il n'est pas nécessaire de lister les projets communaux dans le PADD du PLUi.

3/ Il demande de ne pas se limiter à l'intérêt paysager et à la transition énergétique mais d'insérer un chapitre concernant la transition écologique et de nommer la plus grande zone humide du territoire contenant deux ZNIEFF que sont les îles de Candé.

⇒ Cette zone humide sera citée dans le PADD au chapitre 3.2.2.

3/ Suit une remarque sur la position de la commune de La Crèche en matière de photovoltaïque.

⇒ Ce sujet doit faire l'objet d'un débat qui se tiendra dans le cadre de l'étude du schéma directeur des énergies renouvelables. Dans l'attente, aucune modification n'est apportée au PADD.

4/ Le conseil municipal de La Crèche souhaite voir dans le PADD, des éléments concrets illustrant l'équilibre entre les zones d'activités et l'habitat en affirmant la volonté de densifier les zones d'activités existantes et de proscrire tout développement économique en direction du bourg afin d'éviter l'enclavement des zones d'habitat existantes par le développement de nouvelles activités économiques.

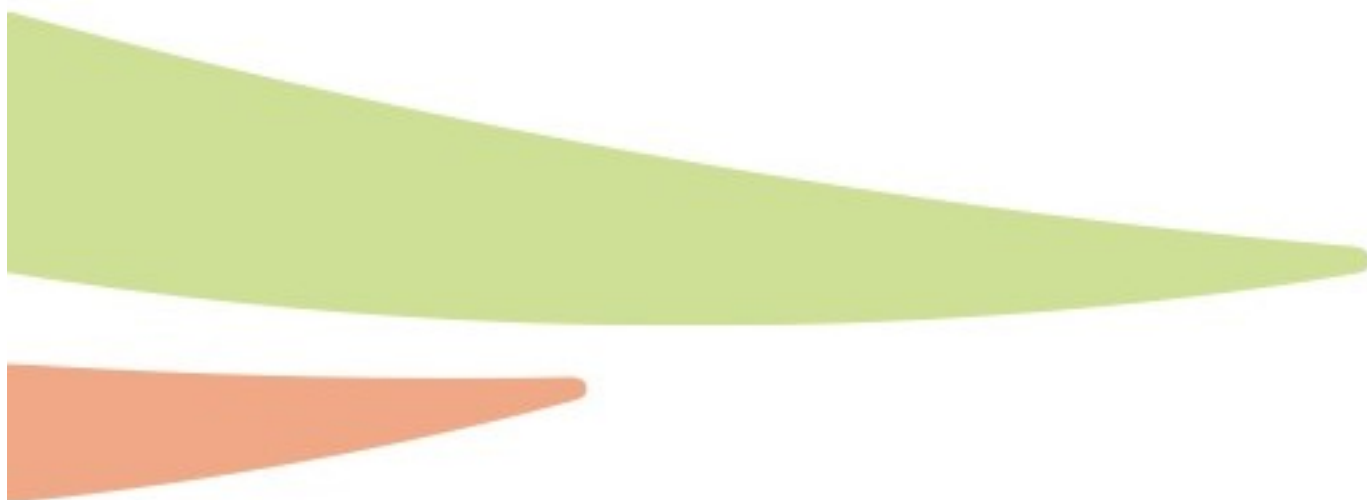
⇒ Sur le premier point, la densification des zones d'activités figure déjà dans le PADD (chapitre 2.2.1. « *Augmenter la capacité d'accueil : Par densification des zones aménagées : permettre l'extension des entreprises existantes sur leur site actuel* ») . En parallèle de la révision du PLUi, la Communauté de Communes a engagé une réflexion sur ses zones d'activités afin de préciser leur affectation dans le cadre d'un schéma économique. Elle a aussi sollicité l'accompagnement de l'ANCT pour la réalisation d'une étude sur l'adaptation des ZAE aux besoins des entreprises dans le cadre de la sobriété et de la gestion des friches. Le conventionnement avec l'ANCT a voté le 1^{er} février 2023. Enfin elle souhaite mettre en place un inventaire des ZAE et un observatoire du foncier.

⇒ Sur le deuxième point, lors d'une commission mixte Développement Economique, Aménagement et Urbanisme. Plusieurs besoins ont été exprimés :

- Celui des entreprises agroalimentaires, industrielles et logistiques locales de se développer ;
- Celui des entreprises exogènes de s'implanter dans un territoire dynamique, au croisement des deux autoroutes avec des terrains raccordables au réseau ferroviaire, permettant ainsi un fret routier mais aussi ferroviaire, directement raccordé au port de La Rochelle ou celui de Saint-Nazaire ;

- Celui de la Communauté de Communes de pouvoir accueillir ces entreprises, de maintenir un équilibre habitat emploi pour ses habitants et de disposer d'une ressource que nous envient d'autres collectivités des Deux-Sèvres.

Il convient de prendre en compte l'ensemble de ces besoins. Questionnés sur le maintien de zones d'activités à long terme, les élus municipaux et communautaire rassemblés en commission mixte ont donné un avis favorable au reclassement en zone agricole de plusieurs zones dont celle située sur La Crèche. Mais le maintien de la zone d'activité à court terme n'a jamais été remis en cause tant les besoins exprimés sont importants pour les entreprises et la Communauté de Communes qui est pleinement compétente en matière de Développement Economique et d'Urbanisme. Elle a donc toute légitimité à prendre les décisions qui s'imposent dans le cadre de ces compétences. C'est pourquoi la surface de la future zone d'activité sera réduite de moitié en reclassant la zone 1AUf en zone A. Mais la zone AUf en extension de la ZAC Champs Albert a vocation à être maintenue en zone d'activités.



5 La justification des choix des évolutions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

5.1 Répondre aux demandes du Tribunal Administratif (décision du 28 octobre 2021)

Dans sa décision, le tribunal administratif a demandé à la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre de corriger le dossier approuvé en 2020 sur 2 points cités ci-dessous (extrait de la décision) :

« D'une part, il existe une incohérence entre le règlement du PLUI concernant les zones UC et UD et les STECAL et les objectifs du PADD tendant à limiter l'étalement urbain et le mitage.

D'autre part, les modifications apportées au projet après le déroulé de l'enquête publique constituent une irrégularité qui a été commise postérieurement au débat engagé par le conseil communautaire sur les orientations du PADD, lequel a eu lieu le 28 juin 2017. Ces moyens reconnus comme fondés, ainsi qu'il résulte des points 12, 16 et 17 du présent jugement, sont de nature à entraîner l'annulation totale de la délibération en litige. Les vices auxquels ces moyens se rapportent sont cependant susceptibles de régularisation par la reprise de la procédure après la réalisation d'une nouvelle enquête publique sur les modifications apportées et l'adoption d'une nouvelle délibération après mise en œuvre de la procédure de modification. »

Cette décision a donc conduit les élus du Haut Val de Sèvre à étudier les moyens de

- Réduire les zones UC – UD ainsi que les STECAL,
- Refaire une enquête publique afin que toutes les modifications apportées au dossier soient connues du public.

5.1.1 Justifications des modifications

5.1.1.1 Les zones UC /UD

Il a été demandé aux communes de faire des propositions pour la réduction des zones UC et UD. Ce travail a ensuite été affiné en commission Urbanisme en examinant les observations faites dans le mémoire de recours du Préfet. Il s'agit parfois de suppression pure et simple de zones UC/UD sur des villages entiers ou parfois des corrections sur des limites de zone empêchant ainsi une urbanisation en double rang et réduisant les capacités d'accueil de la zone. La révision du PLUi est aussi l'occasion de retirer des zones UC/UD des parcelles qui n'étaient pas suffisamment équipées et impossibles à raccorder sans frais importants de la part de la collectivité.

Quelques ajustements de zonage ont été réalisés pour ajouter de nouveaux terrains en zone constructible de façon à rendre une limite de zone plus cohérente avec une limite de parcelle, permettre une extension à l'arrière d'un bâtiment lorsque la limite de zone passe au ras du bâti. Cependant cela s'est fait à chaque fois avec une compensation de reclassement en zone A ou N d'une surface équivalente.

5.1.1.2 Les STECAL

La commission a travaillé également sur la réduction du nombre de STECAL. Elle a décidé de supprimer des STECAL ne contenant pas de capacité d'accueil (classé en STECAL dans le PLUi de 2020 pour reconnaître le caractère urbain de ces villages) et ne contenant qu'une seule possibilité de construction. Le STECAL Ah à Goguelais, commune de Cherveux est reclassé aussi en zone N pour éviter des constructions neuves dans un village comprenant des ensembles bâtis anciens.

La révision marque également la suppression d'un secteur Nch (0.20 ha à La Rose des Vents à Nanteuil) car le projet envisagé de pension canine ne se fera pas à cet endroit.

A l'inverse, la révision permet d'intégrer un nouveau projet qui ne peut se faire ailleurs : la création d'un nouveau stand de tir sur le site de l'Espérance à Nanteuil. (voir justification du projet dans le chapitre 6.7.).

Une extension du STECAL NL existant est nécessaire ainsi que la modification du règlement de la zone (augmentation de l'emprise au sol pour ce secteur et obligation de plantation d'une haie sur la limite ouest). Elle se fera sur un terrain classé en N, sans usage précis, sans vocation agricole et sans intérêt environnemental identifié.

La création d'un STECAL Njm pour répondre aux besoins d'un projet maraîcher sur des jardins collectifs à Saint-Maixent-l'Ecole.

5.1.2 Les résultats

La révision est l'occasion d'étudier quelques demandes de reclassement en zone constructible UC/UD:

Nouveau classement	Surface (en ha)
UC	0,81
UD	0,30
Total CCHVS	1,10

Dans le même temps, 86.9 ha de zones UC et UD sont reclassées en zone A et N.

Nouveau classement	Surface (en ha)
A	63,99
Ae	0,31
Ap	0,14
N	21,67
Ne	0,62
Ni	0,16
Total CCHVS	86,89

Les STECAL supprimés représentent 31 ha et environ 14 logements en capacité d'accueil

	surface de zone (en ha)
AZAY-LE-BRULE	2,8887
CHERVEUX	6,2318
EXIREUIL	4,1593
NANTEUIL	8,0082
PAMPROUX	2,9606
SOUDAN	2,4398
SOUVIGNE	3,9537
Total CC HVS	30,6421

A l'inverse, extension d'un STECAL NL sur 1800 m².

5.2 Répondre aux attentes de la Préfecture

Outre la réduction des zones UC et UD, le Préfet a demandé une diminution des surfaces des zones à urbaniser à long terme (1AU et 1AUf/1AUfc). Ainsi les élus ont engagé une réflexion et un travail en vue d'une réduction significative de ces zones et de leur reclassement en zone A ou N.

La demande de supprimer des zones à urbaniser par les services de l'Etat, va dans le sens du Zéro Artificialisation Nette des sols inscrit dans la loi « Climat et Résilience ».

Le Haut Val de Sèvre est un territoire dynamique qui a ses propres contraintes. Mais il faut être conscient des enjeux de la transition écologique et de la nécessité de réduire la consommation d'espace. C'est pourquoi il a été recherché un compromis entre les enjeux de développement du territoire et de réduction de la consommation d'espaces demandée par les services de l'Etat.

5.2.1 La méthode de travail

Une commission mixte Urbanisme et Développement économique s'est réunie pour étudier les zones à vocation activités. Le travail a été réalisé par groupe en mélangeant les communes des 3 sous-bassins de vie du Haut Val de Sèvre. En cohérence avec l'armature urbaine et économique du territoire, il est important de conserver un équilibre entre les bassins de vie et au sein de chaque bassin de vie, entre habitat, activités et équipements. Il n'est pas pensable de supprimer toutes possibilités d'évolution à un bassin de vie pour en privilégier un autre plus dynamique. Au contraire, les orientations choisies dans le SCOT et reprises dans le PLUi visent à opérer un rééquilibrage entre l'Ouest et l'Est du territoire.

Comme indiqué plus haut, le PADD maintient une organisation de la vie économique sur 3 pôles principaux : La Crèche, Sainte-Eanne et Soudan mais réduit les possibilités d'accueil à long terme pour La Crèche et Sainte-Eanne. La zone 1AUf est maintenue à Soudan pour pouvoir opérer le rééquilibrage vers l'Est. Les élus ont souhaité privilégier le pôle de Soudan en supprimant une zone 1AUf à Pamproux considérée comme pôle intermédiaire, de moindre enjeu.

La réserve foncière à l'arrière de l'hypermarché à Azay-le Brûlé est supprimée car l'entreprise dispose déjà de surfaces suffisantes pour son évolution en zone UF. D'autre part, ce secteur ne bénéficie pas d'un effet vitrine favorable aux activités commerciales. La zone est trop grande ; elle représente presque le double du site actuel de l'hypermarché. Enfin, des moyens financiers importants sont mis sur le centre-ville de Saint-Maixent-l'Ecole ; il serait contre-productif de permettre le développement d'un site commercial de cette ampleur faisant concurrence au centre-ville.

Cependant la zone 1AUfc de la Pièce du Chêne située à l'arrière de la ZACOM à Azay-le-Brûlé est conservée pour accueillir un village des artisans qui ne trouvent plus de locaux ou de terrains ailleurs.

Le pôle de Cherveux se renforce avec l'accueil d'activités tertiaires : commerces et services médicaux. Elle a de plus en plus les caractéristiques d'un pôle principal et sera sans doute qualifiée comme telle dans le prochain SCOT.

La volonté de l'intercommunalité est d'avoir une armature urbaine structurée, équilibrée entre les 3 bassins de vie de son territoire. L'équilibre se fait par l'emploi mais aussi par l'habitat et les équipements.

Pour être plus clair, il faut offrir des possibilités de logement partout où il y a de l'emploi et des équipements pour limiter les déplacements, notamment domicile-travail et domicile étude. Exemple à Soudan et Sainte-Eanne qui bien qu'étant de petites communes sont aussi des pôles d'emploi importants (769 emplois à Sainte-Eanne, 279 emplois à Soudan et un projet de doublement de la surface de l'usine VIM). C'est pourquoi des zones à urbaniser à court terme sont maintenues dans ces communes.

Pour les zones à vocation habitat, les élus ont travaillé en groupes de 4 à 5 communes pour examiner chacun 9 à 10 zones. Il leur a été demandé de noter les justifications qui les ont conduit à supprimer certaines zones ou à les garder. Les zones excentrées et non desservies par les réseaux ont été écartées en priorité. Des ajustements ont été réalisés en commission le 18 novembre et suite à cette commission, en décembre 2022.

5.2.2 Les résultats : choix des zones supprimées

5.2.2.1 Zones d'activité

Le travail réalisé en groupe a permis de réduire 4 zones d'activité, soit 44 ha à La Crèche, Azay-le-Brûlé, Sainte-Eanne et Pamproux.

- A La Crèche, l'extension de la ZAC Champs Albert sur une vingtaine d'hectares apparaît comme suffisante dans un premier temps ;

- Même chose à Sainte-Eanne. La zone 1AUf est située sur des terrains en pente qu'il sera difficile d'aménager. De plus, tant qu'il n'y aura pas d'aménagement pour son accès, cette zone restera difficile à urbaniser.
- Le développement à l'Est se fera plutôt sur Soudan ; c'est pourquoi la zone de Pamproux a été supprimée ;
- La réserve foncière à l'arrière de l'hypermarché à Azay-le Brûlé est supprimée car l'entreprise dispose déjà de surfaces suffisantes pour son évolution en zone UF. D'autre part, ce secteur ne bénéficie pas d'un effet vitrine favorable aux activités commerciales. La zone est trop grande ; elle représente presque le double du site actuel de l'hypermarché. Enfin, des moyens financiers importants sont mis sur le centre-ville de Saint-Maixent-l'Ecole ; il serait contre-productif de permettre le développement d'un site commercial de cette ampleur faisant concurrence au centre-ville.

5.2.2.2 **Zones d'habitat**

Au final, ce sont près de **10 ha** qui sont supprimés dans les communes de Azay-le-Brûlé, Bougon, Exireuil, Pamproux, Sainte-Néomaye, Saint-Maixent-l'Ecole, Saint-Martin-de-Saint-Maixent et Saivres, soit ¼ des surfaces classées en zone 1AU à vocation habitat (45 ha).

Cela concerne 13 zones supprimées et 6 zones réduites sur 39 zones étudiées, soit 1/3 des zones.

La réflexion sur les zones 1AU a aussi conduit à faire des modifications de classement entre zones AU et 1AU. Il est apparu plus judicieux parfois de classer en AU des zones 1AU et de supprimer une autre zone AU dans la commune concernée :

- Azay le Brûlé (Cerzeau) : la zone de Lortrait est conservée car les propriétaires sont vendeurs et il y a eu à plusieurs reprises des porteurs de projet. De plus cette zone est en dent creuse dans le bourg. Elle est reclassée en AU avec de nouvelles orientations d'aménagement plus développées pour assurer l'intégration du projet dans son environnement bâti.
- La zone AU de l'Erable est supprimée car les propriétaires multiples ne sont pas vendeurs et que cette zone est située en extension du bourg.
- Bougon : la zone située route de la Mothe est supprimée puisqu'il faut faire un choix. La zone située derrière la mairie et l'école, dont la Communauté de Communes est propriétaire est reclassée en zone AU.
- François : la zone située au nord du bourg (Le Breuil) est remodelée de façon à permettre la réalisation d'un projet de lotissement tout en maintenant un équilibre des surfaces entre zone AU et zone 1AU.

3.2 ha de zone AU sont ainsi reclassés en A ou N contre 2 ha de zone 1AU reclassés en AU

Cela représente l'équivalent de **132 logements** sur un potentiel de 644 logements classés en 1AU, soit ¼ environ, dont 87 dans les pôles principaux (sur 356) et 46 dans les pôles secondaires (sur 199).

Et un potentiel de 45 logements supprimés du potentiel d'accueil des zones AU.

5.3 identifier les bâtiments pouvant changer de destination dans ces zones A et N

Conséquence du reclassement de zones bâties en A et N : il est nécessaire d'identifier les bâtiments pouvant changer de destination ; sinon ces évolutions de bâti ne seront pas possibles (article L151-11 du code de l'urbanisme). Or il existe un patrimoine bâti rural qui pourrait être conservé et mis en valeur par des transformations répondant ainsi à l'objectif de préservation du patrimoine. D'autre part, cela permettra de répondre à des besoins en logement. Le choix de ces bâtiments a tenu compte de la capacité des réseaux et ne devrait pas générer pour les collectivités des frais d'équipement.

En effet, l'examen du dossier lors de la révision, a révélé une erreur dans le règlement de la zone Ne. Alors que 26 bâtiments ont été identifiés comme pouvant changer de destination sur les plans, le règlement

n'autorisait pas le changement de destination, rendant la règle inapplicable. Il convient de corriger cette erreur en ajoutant la possibilité de changement de destination dans le règlement de la zone. Cette possibilité avait déjà été intégrée dans le rapport de présentation y compris dans l'évaluation environnementale et ne nécessite pas de modification du rapport, autre que ce paragraphe.

Cette modification relève bien des objectifs de la révision qui traitent des possibilités de construire dans les zones Natura2000.

5.4 Mise en place de mesures en faveur de la densification et de la mixité

Dans la commune de La Crèche où la pression est forte en matière de logement et les espaces constructibles sont limités, des dispositions particulières sont prises pour favoriser la densification dans les zones AU du centre-bourg. Elles se traduisent soit par des prescriptions réglementaires (par exemple, relèvement de la hauteur des constructions de R+1 à R+2), soit par de nouvelles orientations d'aménagement sectorielles. Une densité comprise entre 25 et 35 logements à l'hectare sera exigé dans les zones AU situées à proximité des équipements de l'agglomération centrale, à savoir : rue du Pain Perdu (n°13), la Pièce Ronde (n°14), Ruffigny-Les Prés (n°15) et les Petites Coites (n°16).



D'autres dispositions qui visent à améliorer la qualité des aménagements dans les zones AU de la Crèche concernent toutes les zones AU à vocation d'habitat à La Crèche.

Certaines dispositions existaient déjà dans les OAP thématiques et les dispositions générales du règlement mais elles sont rappelées en plus dans les OAP de La Crèche.

5.4.1 Modification des OAP à La Crèche

Les OAP thématiques consacrées à la consommation d'espace sont complétées : pour la Ville de La Crèche, dans les zones AU et 1AU du bourg et de Ruffigny (à savoir : rue du Pain Perdu, la Pièce Ronde, Ruffigny-Les Prés et les Petites Coites), une densité de 25 logts/ha minimale à 35 logts/ha maximum est préconisée.

Dans les mêmes secteurs, les orientations sur la programmation des logements sont fixées en fonction de la taille et du financement des logements en vue d'encourager la diversité, les logements locatifs, les petits logements, les logements sociaux ainsi que l'inclusivité.

Les OAP sont complétées de façon à encourager les constructions bioclimatiques dans toutes les zones AU de La Crèche.

Une nouvelle disposition est mise en place pour lutter contre les îlots de chaleur en demandant que les revêtements de voirie soient de couleur claire dans toutes les zones AU de La Crèche.

5.4.2 Modification du règlement

Pour certaines zones AU de La Crèche, l'implantation en limite séparative est favorisée tout en faisant attention à ne pas impacter les terrains limitrophes à la zone qui étaient construits et habités avant l'instauration de la règle.

Des dispositions particulières s'appliquent pour imposer des hauteurs allant de R+1 à R+2 ou R+2+C tout en assurant une intégration harmonieuse dans la zone. Il s'agit clairement d'accueillir plus de logements sur la même surface.

Dans toutes les zones AU de La Crèche: Une nouvelle disposition est instituée pour limiter l'imperméabilisation des terrains bâtis à 40 % de sa surface. Cette règle s'applique aussi dans les lotissements.

Des dispositions particulières pour les clôtures sera appliquée de façon à favoriser la biodiversité.

Création d'espaces de convivialité dans toutes les zones.

Dispositions particulières pour la gestion du pluvial, les plantations des aires de stationnement et limiter l'imperméabilisation des sols sur les terrains et les aires de stationnement.

5.5 Corrections d'erreurs matérielles sur des éléments protégés au titre du paysage

Des erreurs ont été signalées sur des éléments de paysage identifiés dans le PLUi approuvé en 2020 dans la commune d'Augé dans le secteur de Coutant. Toutefois, dans le même secteur, de nouveaux bois, arbres remarquables et haies remarquables ont été identifiés pour la révision n°2. Il s'agit notamment d'un verger conservatoire de variétés anciennes. Les principales modifications sont apportées dans le secteur de Coutant à Augé.

Ajout d'une haie à Romans à la Règle, suppression et correction sur l'emplacement de haies à protéger à Soudan et Augé.

AUGE

COUTANT

Demande de particuliers:

- M. THEBAULT Christian classement de haies (autour des bois), de bois et de 9 arbres remarquables (en vert)
- supprimer des bois à protéger (en rouge sur le plan) et déplacer le repérage d'un arbre remarquable de la parcelle D602 à D605 (demande de M Fournier certifié par M. Thébault)



Total évolution après enquête publique	en ha
Création espaces boisés protégés	24
Suppression espaces boisés protégés	2
Suppression EBC	0,5

Modification de haies protégées après enquête publique	Surface
Création	188 ml
Correction du repérage	1352 ml
Suppression	466 ml

Quinze nouveaux arbres remarquables ont été identifiés dans le secteur de Coutant à Augé et à Cherveux. Le repérage d'un arbre était mal identifié, il convient de déplacer le point sur le plan.

De même, une erreur sur le repérage d'un bâtiment remarquable au Prieuré à Azay-le-Brûlé. Une annexe était repérée au lieu du bâtiment principal qui est un ancien prieuré. Suite à l'enquête publique de nouveaux éléments ont été repérés à Azay-le-Brûlé et à Pamproux.

Par ailleurs, la révision du PLUi est aussi l'occasion de corriger une erreur matérielle sur des espaces boisés classés à La Corbelière sur la commune d'Azay-le-Brûlé. Des parcelles avaient été identifiées comme boisées alors que des constructions y sont implantées de longue date pour le traitement de l'eau. Le maintien de la trame espace boisé classé sur ces installations et sur les abords de ces installations s'avère problématique dans l'optique des travaux à engager pour la modernisation de l'usine d'eau potable de la Corbelière. 3060 m² sont ainsi déclassés.

AZAY-LE-BRÛLÉ

LA CORBELIERE

Correction d'une erreur
Supprimer la protection en
espace boisé classé d'un bois
qui n'existe pas pour permettre
les travaux de l'usine d'eau
potable



5.6 Ajustements réglementaires mineurs

5.6.1 Modifications du règlement

Des modifications sont apportées au règlement afin de préciser certaines règles, d'enlever des dispositions qui sont difficiles à appliquer, d'éviter des contradictions entre deux dispositions réglementaires.

5.6.1.1 Clôtures

Règles pour les clôtures en zone UC et UD et AU et Ah et Nh :

Installation d'une règle pour les clôtures en limite séparative afin d'harmoniser avec les règles pour les clôtures en limite d'un espace public ou d'un espace privé d'usage public.

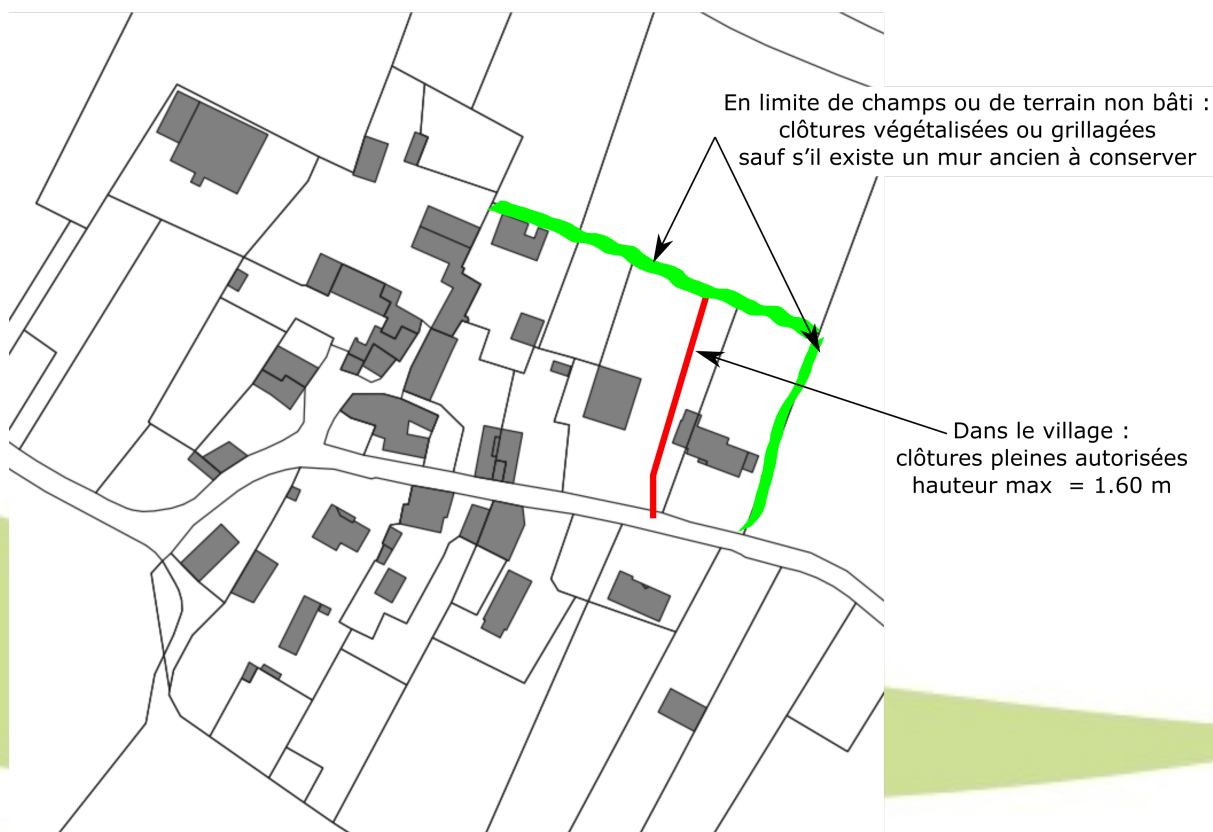
Règles pour les clôtures en zone A et N et Ah et Nh

A l'intérieur des villages, la hauteur maximum des clôtures pleines (Cf. lexique) n'excédera pas 1,60 mètre mesuré depuis le terrain naturel, sauf en cas d'une clôture existante sur rue et sur une même unité foncière d'une hauteur supérieure. Dans ce cas la clôture pourra être de même hauteur que celle existante.

Un dispositif ajouré pourra surmonter la clôture pleine.

A l'extérieur des villages, côté champs, en limite séparative avec un terrain non bâti, le règlement n'autorisera que des clôtures végétalisées ou grillagées sauf s'il existe un mur ancien à conserver.

Disposition applicable dans les zones A et N, Ah, At et Nh pour les clôtures en limite séparative



Rappel dans le règlement des zones concernées (UBi, UCi, UDi, UDj, Ai et Ni) : Les nouvelles clôtures pleines ne sont pas autorisées dans les secteurs inondables indicés « i » ou « j » selon les cas.

Suite à l'enquête publique, rappel de règles sur les clôtures en zone naturelle suivant l'article L372-1 du code de l'environnement.

5.6.1.2 **Abris de jardins, abris pour animaux, abris de piscines et annexes**

Dans les dispositions générales, dans les zones inondables, ajout de dispositions permettant des petites constructions pour le bien animal et la pratique du jardinage mais qui sont interdites en bordure de cours d'eau pour éviter que les constructions légères soient emportées par des crues : *Lorsque le terrain d'assiette des constructions n'est pas en bord de cours d'eau, les abris de jardins et les abris pour animaux sont autorisés dans les secteurs indicés « i » et « j » à condition que la surface soit limitée à 20 m².* Les abris pour animaux devront être réalisés en structure légère (bois, fibrociment, bardeau bitumé, ...) et devront s'intégrer dans l'environnement.

Harmonisation des règles en zone A et zone N : 50 m² par construction d'abris pour animaux sauf en Ae et Ne où l'emprise maximum est de 30 m²

Supprimer la règle limitant les abris pour animaux à 1 par unité foncière car elle est restrictive et difficile à appliquer. Dans les cas où les animaux sont déplacés sur de grandes unités foncières, il faut mettre plusieurs abris pour animaux pour respecter les règles du bien-être animal.

En zone A et N et leurs secteurs Ah, At, Nh : La règle de surface des annexes ne concerne pas les abris de piscines existantes. En effet, les piscines n'étaient pas limitées en surface avant le PLUi et lorsqu'il faut couvrir une piscine existante, il convient d'autoriser la couverture de la piscine en entier quelle que soit sa surface. Cela ne crée pas une consommation des sols supplémentaire.

En zone A et N et leurs secteurs Ah, At, Nh : En cas d'extension par surélévation, la règle de limitation de la surface ne s'applique pas sous réserve de ne pas excéder l'emprise au sol du bâti existant. Ici aussi, peu importe la surface de l'extension par surélévation car elle ne crée pas une consommation des sols supplémentaire.

En zone A et N et leurs secteurs Ah, At, Nh, limitation des annexes à 30 m² et une seule par construction suivant la doctrine de la CDPENAF.

Limitation des extensions à 50 m² ou 50 % de l'existant suivant la même doctrine.

5.6.1.3 **Serres**

Dans le secteur Nj, le règlement est complété pour permettre l'installation d'activités de maraîchage en complément des activités de jardinage non professionnelles. Cela fait partie du Programme Alimentaire Territorial (PAT) de favoriser ce type d'installations.

Ainsi les serres et les locaux de stockage de matériel et de lavage des légumes, etc, sont autorisés en Nj en dehors des zones inondables. De fait, seuls les secteurs de Tempête et de la Paillanderie à Saint-Maixent-l'Ecole pourront accueillir ce type de construction puisque les autres secteurs sont quasiment entièrement inondables.

La surface des serres est limitée mais permet néanmoins l'installation d'une véritable exploitation.

5.6.1.4 **Aspect extérieur des constructions**

En zones UC, UD, AU, A, Ah, N et Nh pour les « Autres constructions (ex : paragraphe 5.2.2.8 dans la zone UC) : Le paragraphe relatif aux petites constructions de moins de 20 m² (ex : 5.2.2.8.2 en zone UC) est élargi à 50 m² car cela correspond mieux aux constructions réalisées. Il est rare que les garages fassent moins de 20 m² aujourd'hui et cela permet aussi d'inclure les préaux dont la surface dépasse souvent 20 m². Pour autant jusqu'à 50 m², cela reste de petits bâtiments qui ont peu d'impact dans leur environnement et pour lesquels le règlement peut être plus souple.

Le règlement précise de quoi il s'agit quand on parle de tôle : tôle ondulée ou bac acier.

Les garages de type tunnel ou avec des bâches sont interdits car cet aspect entache le paysage environnant.

Aspect des abris pour animaux dans les zones A et N : au-delà de 50m², la règle applicable est celle d'une construction en dur : toiture double-pente en tuiles ! Il convient de prévoir une règle plus simple comme pour les garages et les abris de jardins. Il n'est donc pas fixé de règle pour ces abris pour animaux.

Zone UB, UC, UD, A, Ah, N et Nh : Dans le cas d'une annexe à l'habitation, constituée par un ancien bâtiment agricole, une couverture d'aspect métallique de type bac acier, tôle prélaquée, plaque de fibre ciment, de ton gris ou flammé est autorisée.

Zone UB, UC, UD, A, Ah, N et Nh : laisser une souplesse pour les baies vitrées sur les façades les moins impactantes dans le paysage urbain.

- conserver les proportions (dominante verticale) et l'aspect traditionnels des ouvertures. *Cas particulier pour les baies vitrées : elles sont interdites en alignement sur rue et sur la façade du côté où se trouve l'accès sur rue. Mais elles seront autorisées dans les autres cas. Si le terrain est bordé de plusieurs voies, l'interdiction ne s'applique que sur une seule voie.*

Zone UA, UB, UC, UD, AU, A, Ah, N et Nh : Le règlement ouvre l'éventail des couleurs autorisées et les uniformise entre le bâti ancien et le bâti récent. Les couleurs vives sont interdites partout.

5.6.1.5 **Tiny house et hébergement atypiques**

De plus en plus de demandes sont faites pour ce type d'habitat que ce soit pour des fins touristiques ou pour un mode d'habitat différent. Il convient de clarifier le règlement pour savoir si ces formes d'habitat sont autorisées.

En zone UC/UD, les élus sont favorables à des installations mais en limitant le nombre de tiny houses par unité foncière. Il ne s'agit pas d'autoriser des sortes de terrains de camping.

En zone Ah et Nh, suivant la demande de la CDPENAF, limitation du nombre de tiny house à excéder 2 au maximum par parcelle cadastrale pour la durée du PLUi, au regard du parcellaire existant, à la date d'approbation du PLUi.

Dans les centre-villes de Saint-Maixent-l'Ecole, de la Crèche, de Cherveux et de Pamproux, classés en zone UA et UB, les tiny houses ne sont pas autorisées compte tenu du caractère patrimonial de ces tissus urbains. Par ailleurs, la commission Urbanisme a estimé qu'il ne faut pas les autoriser en zone A et N car cela revient à détourner la règle d'inconstructibilité. L'exemple des cabanes près des étangs de pêche montre que l'évolution dans le temps va vers une durcification incontrôlée de l'habitat et des demandes de raccordement aux réseaux qui sont coûteuses. Toutefois, elles seront autorisées dans les villages classés en Ah et Nh qui constituent un compromis entre zone urbaine et environnement agricole et naturel.

5.6.1.6 **Energies renouvelables**

Mise à jour des dispositions concernant les énergies renouvelables dans les dispositions générales (chapitre 2.3 relatif aux énergies renouvelables : il est rappelé qu'elles concernent aussi l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

Dans les zones A et N : encourager la production d'énergie renouvelable par une nouvelle disposition
Les installations destinées à la production d'énergie éolienne de moins de 12 m sont autorisées sur terrain bâti à condition d'être implantées près de la construction et d'être destinées à de l'autoconsommation.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la production d'énergie renouvelable (sauf éoliennes de plus de 12 m et centrales solaires au sol) sont autorisés qu'ils soient destinés à l'autoconsommation ou à l'injection d'énergie dans le réseau.

Afin de mettre le PLUi en compatibilité avec le SCOT, une précision est apportée en zone A suite avis du Préfet : **Les centrales solaires au sol sont interdites en zone A. Cependant les installations d'agrivoltaïsme sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**

5.6.1.7 Coefficient de biotope

En zone UA, UB, UF, UG, AUF, AUG, la règle du coefficient de biotope est précisée en ajoutant « *sauf contraintes techniques et/ou réglementaires à justifier* » car certaines activités en ICPE ont des contraintes (par exemple, accès en cas d'incendie) et pourraient ne pas pouvoir respecter la règle.

5.6.1.8 Autres

Ajouter les bâches à incendie dans les installations autorisées dans les marges de recul aux abords de la RD611 (cas n°2) de la zone UF. D'autres installations techniques y sont déjà autorisées.

Précision apportée dans le préambule du chapitre 2.4 relatif aux dispositions relatives à l'eau :

« Dispositions applicables sous réserve de dispositions particulières dans les orientations d'aménagement et de programmation et sauf dispositions différentes définies dans les études Loi sur l'Eau réalisées lors de l'aménagement de zone. »

Dans les A et N, apporter une précision pour les affouillements et les exhaussements de sol en faisant le lien avec l'activité agricole et sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

Dans les zones U et AU, le règlement rappelle le respect de la nouvelle réglementation en matière de stationnement sécurisé des vélos dans les bâtiments issue de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

5.6.2 Modifications de la liste des emplacements réservés

Plusieurs emplacements réservés sont supprimés car ils ont été acquis ou ne correspondent plus aux projets des communes.

Quelques créations permettent de répondre à de nouveaux projets tels que des aménagements cyclables à La Crèche ou l'aménagement d'une liaison douce à Pamproux.

NUMERO de l'ER	CODE INSEE DE LA COMMUNE CONCERNEE	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m ²)	Evolution dans la révision N°2
41	79024	Aménagement d'une liaison douce et plantation	Commune Azay-le-Brûlé	3878	Suppression car le projet a changé. La liaison vers le centre aquatique et la zone commerciale se fait ailleurs.
95	79048	Salle de quartier et espace vert	Commune de La Crèche	5805	Modification de l'objet car il y a déjà un équipement de type maison de quartier à Boisragon
92	79048	Amorce de voirie	Commune de La Crèche	2534	Suppression car il n'y aura pas de contournement de la ville dans ce secteur
108	79048	Aménagement cyclable (largeur 5 m)	Commune de La Crèche	5188	Création
109	79048	Aménagement cyclable (largeur 5 m)	Commune de La Crèche	1154	Création

NUMERO de l'ER	CODE INSEE DE LA COMMUNE CONCERNEE	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m²)	Evolution dans la révision N°2
110	79048	Aménagement cyclable (largeur 5 m)	Commune de La Crèche	2154	Création
111	79048	Aménagement cyclable (largeur 5 m)	Commune de La Crèche	1335	Création
112	79048	Aménagement cyclable (largeur 5 m)	Commune de La Crèche	889	Création
73	79086	Aménagement d'une liaison douce à la zone AU	Commune de Cherveux	2026	Modification de l'objet
72	79201	Aménagement d'une liaison douce et d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales	Commune de Pamproux	1000	Suppression car une autre solution a été trouvée
102	79201	Préservation de la Mare Jouineau	Commune de Pamproux	7205	Suppression car le terrain a été acquis
107	79201	Aménagement de liaisons douces (largeur 4 m)	Commune de Pamproux	383	Création
88	79270	Elargissement de voie	Commune de Saint-Maixent-l'Ecole	282	Suppression car la commune ne souhaite plus élargir la voie.
106	793016	Aménagement d'une liaison douce	Soudan	205	Suppression car le terrain a été acquis

5.6.3 Modification du périmètre de maintien de la diversité commerciale

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé en 2020 avait créé des périmètres de diversité commerciale dans deux communes (Saint-Maixent-l'Ecole et Pamproux). Avec un peu de recul, il s'avère pertinent de modifier le périmètre dans ces 2 communes, d'en créer trois nouveaux dont deux dans de nouvelles communes (La Crèche et Saivres).

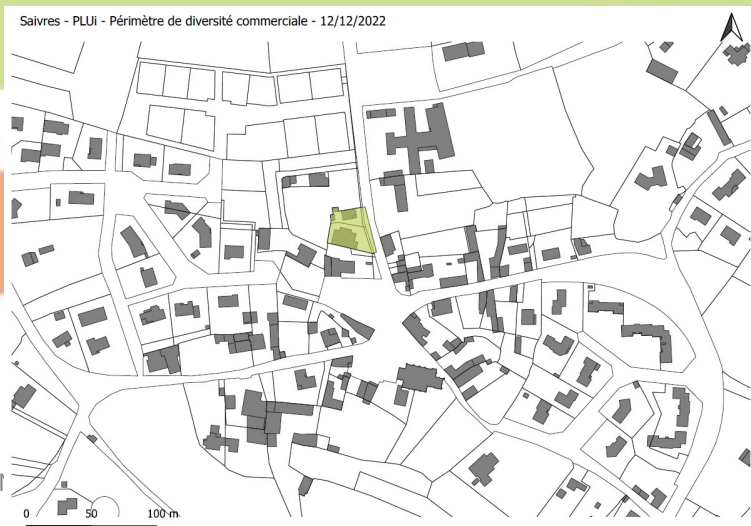
Suite à l'étude sur le commerce réalisée à Saint-Maixent-l'Ecole en 2022, il s'est avéré pertinent d'étendre le périmètre pour préserver le linéaire commercial :

- rue Taupineau afin d'accompagner l'opération de rénovation urbaine, conduite avec l'Immobilière Atlantique Aménagement pour la réalisation de logements sociaux et de locaux commerciaux,
- place du marché où de nouveaux commerces se sont installés
- avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et avenue Gambetta de part et d'autre de la Porte Chalon ainsi que sur la contre-allée afin de consacrer la vocation commerciale de ces voies.



Pamproux

Le périmètre identifié en 2020 dans le centre bourg ne s'avère pas pertinent. Il convient de le redécouper afin de privilégier les abords de la place autour des halles et de préserver les commerces encore actifs rue Henri Dunant et rue de l'Eglise. Par ailleurs, il est intéressant de définir un nouveau périmètre autour des commerces qui se sont développés rue du Marché en face de l'espace culturel Alain Audis et de la Maison de Santé.



Saivres

La commune avait cédé du terrain à un privé afin de permettre la réalisation d'un ensemble commercial de 3 cellules, implanté au cœur du bourg, à proximité des équipements dont l'école. Afin de préserver cet ensemble qui rend un service à la population et conforte la centralité de

la commune, il apparaît pertinent de créer un nouveau secteur de diversité commerciale.

La Crèche

L'avenue de Paris offre un linéaire commercial important, plus dense dans le centre mais qui s'étire dans toute la traversée de la ville. Il existe une pression forte sur l'immobilier dans cette commune. Afin d'éviter la transformation de locaux commerciaux en logements et de perdre de l'attractivité commerciale, il a été convenu sur proposition de la commune de définir une bande de 30 m de part et d'autre de l'avenue dans laquelle les changements de destination de commerces en habitation seront interdits. Cette bande s'étire d'une entrée de ville à l'autre sur un linéaire de 2.3 km.

En conséquence de ces évolutions, le règlement est modifié dans les zones UB, UC et UD.

5.7 Actualisation des zones par rapport aux opérations d'aménagement terminées et aux projets

5.7.1 Actualisation des opérations terminées

Il s'agit principalement de reclasser en zone UD des lotissements d'habitation achevés ou dont une grande partie des lots sont aujourd'hui construits. Il n'y a plus d'espace disponible pour réaliser de nouvelles opérations d'ensemble et par conséquent, le classement en AU n'est plus pertinent.

Commune	Nom du lotissement	Nbre de lots	Lots bâtis	Observations
Cherveux	Les Ouches 3	21	6	
Exireuil	Champ des Blés	25	0	Lotissement communal. Début des travaux janvier 2023
François	Hameau de la Fragnée / Résidence du Fief	10	5	
La Crèche	Le Clos de la Roche	25	20	
La Crèche	Les Jardins des Champs de Grelet 2	26	21	
La Crèche	Les Jardins de l'Hélianthe	26	25	
La Crèche	Rue du Pain perdu	4	4	

Bilan au mois de avril 2024

5.7.2 Prise en compte de projet en zone d'activité

Le second sujet est de détacher une parcelle de la zone AUf pour la reclasser en zone UF. En effet cette parcelle est suffisamment équipée et se situe à l'extrémité de la zone AUf en contact avec la zone UF. Le détachement de ce terrain ne remet pas en cause l'aménagement de la zone à urbaniser. L'opération présente un caractère d'urgence car elle correspond à un projet d'intérêt général de Centre de formation pour la géothermie de surface porté par le Centre Régional des Energies Renouvelables (CRER) soutenu par l'ADEME. Le choix de ce terrain proche du site actuel du CRER facilite les relations entre les 2 centres de formation.

Le besoin exprimé est de 6000 m² pour la construction d'un bâtiment de formation de 1000 m² (cours et ateliers pédagogiques), des installations extérieures présentant les équipements de géothermie et des parkings pour les stagiaires.

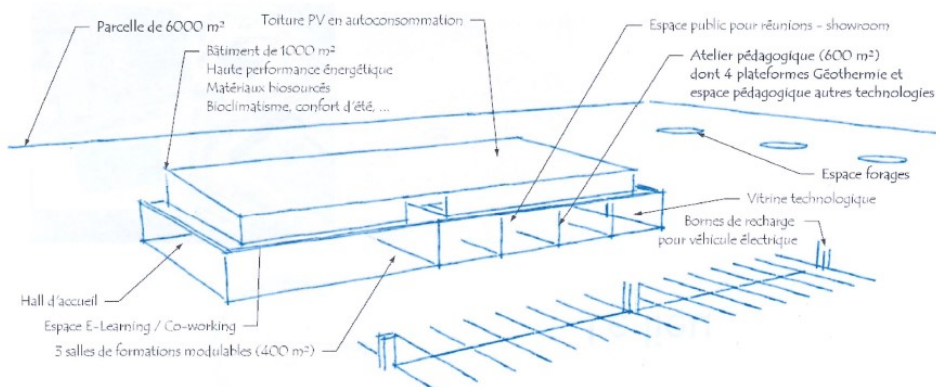


Plateforme pédagogique et de formation

Réseau- suivi
pilotage à distance



Parcours pédagogique



5.7.3 Extension d'un STECAL pour une activité de loisirs

La révision permet d'intégrer un nouveau projet qui ne peut se faire ailleurs. L'association de tir dispose d'une salle d'entraînement dans un local de la Ville de Saint-Maixent-l'Ecole. Celle-ci a besoin de récupérer ce lieu pour y installer une maison médicale. L'association va donc se déplacer à Exireuil en construisant une extension au stand de tir existant au lieu-dit Béchereau, site de L'Espérance. Cette nouvelle construction permettra de créer des installations aux normes pour l'organisation de diverses compétitions (différents pas de tir, jusqu'à 50 postes en même temps). Le projet aura des retombées économiques sur le territoire car les compétitions se déroulent sur plusieurs jours. Il convient d'implanter un bâtiment de 70 m x 15 m. L'implantation du projet par rapport au bâti existant permet de conserver l'accès PMR et les installations (vestiaire et sanitaire) déjà réalisées dans le bâti existant. L'intégration du bâtiment dans le paysage de la plaine se fera à l'aide d'une haie à conserver et à planter en limite ouest de la zone. Une extension du STECAL NL existant est nécessaire ainsi que la modification du règlement de la zone (augmentation de l'emprise au sol pour ce secteur et obligation de plantation d'une haie sur la limite ouest). Elle se fera sur un terrain classé en N, sans usage précis, sans vocation agricole et sans intérêt environnemental identifié.

5.7.4 Création d'un STECAL Njm

Après avis de personnes publiques associées (Préfet, Chambre d'agriculture) et avis de la CDPENAF, il a été décidé de créer un STECAL sur une parcelle déjà classée en Nj. Ce STECAL sera dédié à des activités maraîchères alors que le terrain était auparavant classé dans un secteur dédié à des jardins collectifs.

5.8 Correction d'erreurs matérielles dans le report des marges de recul et intégration de nouvelles dispositions issues d'études loi Barnier.

Il a été constaté des erreurs dans le report de plusieurs marges de recul dans les zones d'activité de La Crèche.

Tout d'abord aux abords de l'A 83, la marge de recul apparaît sur les plans dans un secteur urbanisé (Centre routier) de longue date alors que l'article L111-6 du code de l'urbanisme s'applique sur des secteurs non urbanisés.

Ensuite des études Loi Barnier ont été réalisés sur La Crèche (secteur de Baussais 1 et de Groies Perron) mais le report dans le PLUi approuvé en 2020 n'a pas été effectué correctement. La marge de recul définie dans le cadre de ces études est donc reportée correctement sur le PLUi révisé (secteur de Baussais 1 et de Groies Perron). Les études annexées au document d'urbanisme ne sont pas modifiées.

Enfin, des études Loi Barnier ont été réalisées sur de nouveaux secteurs d'aménagement (Baussais 2 et Fief de Baussais 2 à La Crèche et Mégy Sud à Soudan). Elles sont intégrées dans le PLU révisé et les dispositions nouvelles sont intégrées sur le règlement graphique, dans le règlement écrit et dans les OAP.

5.9 Mise à jour de liste et du plan des servitudes

La révision n°2 est aussi l'occasion de mettre à jour la liste et le plan des servitudes.

La servitude PT2 abrogée par les décrets du 1er mars et du 18 mars 2021. La liste et le plan des servitudes doivent être corrigés.

Sur la liste des servitudes, le site inscrit des abords de l'Eglise à Augé figure en double en AC1 et en AC2. Il convient de supprimer la mention en AC1 mais de le conserver en AC2 puisqu'il s'agit d'un site inscrit.

Il convient de mentionner que le périmètre de protection du château de Reigné, situé à Souvigné, déborde sur la commune de Romans.

Toujours en AC1, la définition de plusieurs périmètres délimités des abords des monuments historiques a été validée par arrêté préfectoral en date du 23 juin 2020. Il convient donc de modifier la liste des servitudes pour mentionner cet arrêté.

Il convient de retirer de la liste des servitudes en AS1, un captage abandonné depuis le 1er janvier 1990 (<http://macommune.biodiversite-nouvelle-aquitaine.fr/commune/Fressines-79370>) : Périmètre de protection éloigné du captage de Mayolles situé sur la commune de Fressines –déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 26/09/1977

Enfin, les servitudes relatives aux canalisations de gaz sont renommées et portent désormais l'intitulé I1

6 Impact sur l'environnement

Le PLUi du Haut Val de Sèvre est soumis à évaluation environnementale en raison de la présence de zones Natura 2000 sur son territoire.

En application de l'article L.104-1 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020, d'accélération et de simplification de l'action publique (dite loi ASAP), les PLUi font l'objet d'une évaluation environnementale **à l'occasion de leur élaboration et de leur évolution lorsque les changements apportés dans le cadre de cette dernière procédure sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement**, au sens de l'annexe II a la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

Dans le cadre de la révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, l'évaluation environnementale réalisée lors du dossier de 2020 a été actualisée de façon à vérifier l'impact des modifications sur l'environnement.

De façon synthétique, la révision n°2 a pas d'impact notable sur l'environnement.

La suppression de zones constructibles UC/UD/STECAL/zones d'urbanisation à long terme a pour effet

- ⇒ Maintien de la vocation agricole des terrains
- ⇒ Pas de circulation supplémentaire, pas d'impact sur la qualité de l'air
- ⇒ Pas de besoin nouveau en infrastructure
- ⇒ En conséquence, pas d'impact sur l'environnement

L'extension du STECAL NL se fait sur des espaces sans affectation, qui ne sont pas cultivés et qui n'ont pas été identifiés comme secteur à enjeu dans la Trame Verte et Bleue et dans les différents inventaires de biodiversité portés à la connaissance des auteurs du PLUi. L'extension du STECAL a pour effet :

- ⇒ Secteur non cultivé, terrains remblayés sans intérêt au niveau de la qualité des sols : pas d'effet sur l'agriculture
- ⇒ Terrain non identifié dans les inventaires : pas d'effet notable sur la biodiversité
- ⇒ Terrain hors zone humide et hors périmètre de protection rapproché de captage
- ⇒ Application des règles relatives à la gestion des eaux pluviales à la parcelle : pas d'effet notable sur l'eau
- ⇒ Maintien de la haie existante et reconstitution du linéaire : effet positif sur le paysage
- ⇒ En conséquence, pas d'impact sur l'environnement

L'identification de nouveaux bâtiments pour les changements de destination

- ⇒ Effet positif sur la préservation du patrimoine
- ⇒ Des bâtiments repérés dans les zones Natura 2000 mais en faible nombre et sur des implantations humaines préexistantes : sans effet sur la biodiversité
- ⇒ En conséquence, pas d'impact sur l'environnement

Nouveaux éléments du paysage et de biodiversité (haies, bois, arbres remarquables) protégés

=> préservation du patrimoine naturel et de la biodiversité : effet positif sur l'environnement

Suppression d'un Espace boisé classé à l'usine d'eau potable de la Corbelière.

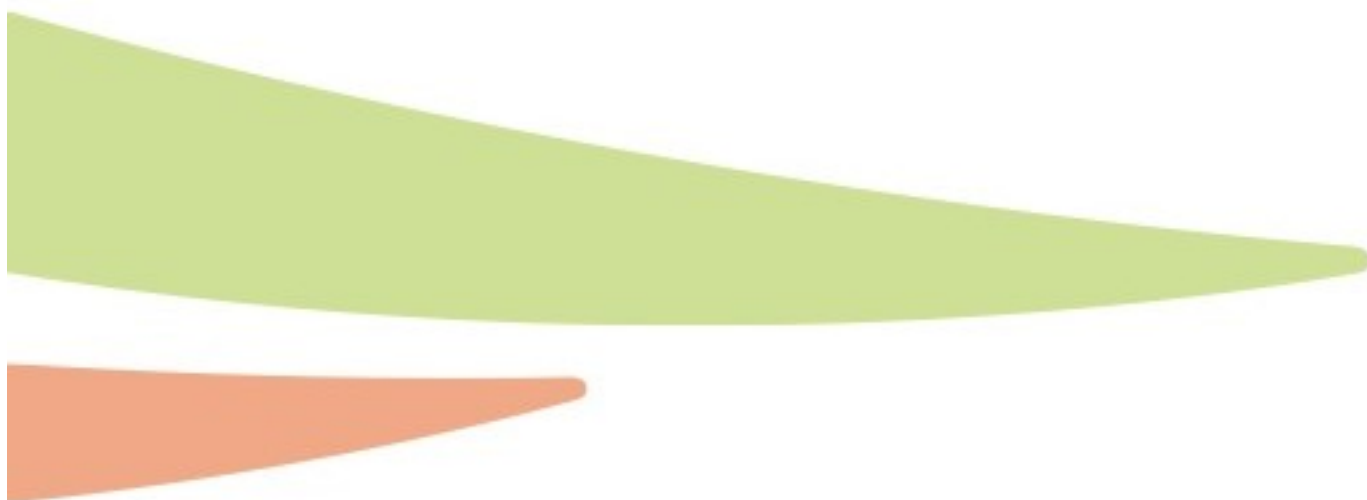
- ⇒ Le repérage ne correspond pas à l'existant puisque que les installations de l'usine d'eau potable sont implantées depuis longue date
- ⇒ Pas d'effet sur la protection du captage de la Corbelière.

Nouveaux emplacements réservés pour des aménagements cyclables

=> impact positif sur les déplacements

Modification des marges de recul par rapport aux autoroutes A83 et A10 : des études prenant en compte 5 critères (nuisances, sécurité, paysage, urbanisme, architecture) ont été réalisées. Elles proposent un aménagement durable de la zone limitant les impacts sur l'environnement dans ces secteurs.

⇒ Pas d'impact notable sur l'environnement



7 Suite procédure après arrêt du projet

7.1 Avis des personnes publiques associées et communes

Le dossier arrêté par le Conseil Communautaire le 22 février 2023 a été transmis pour avis aux personnes publiques associées aux communes, à l'autorité environnementale et la CDPENAF a été saisie.

Compte tenu de l'avis défavorable d'une des communes membres de l'EPCI (Sainte-Eanne), le dossier a été arrêté une seconde fois sans modification par délibération en date du 19 juillet 2023. Il a été notifié aux personnes publiques associées, autorité environnementale et CDPENAF mais il n'a pas fait l'objet de nouvelles observations.

7.1.1 Avis des personnes publiques associées

Avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie en date du 9 mai 2023 ;

Avis favorable de la commune de Fressines en date du 9 mai 2023 ;

Avis favorable de la Chambre d'Agriculture sous réserve en date du 31 mai 2023 ;

Avis favorable sous réserve de l'Etat en date du 24 mai 2023 ;

Avis favorable sous réserve de l'ESID en date du 5 juin 2023 ;

Avis favorable de l'INAO en date du 8 juin 2023 ;

Avis favorable de l'ATT du Mellois et du Haut Val de Sèvre en date du 8 juin 2023 ;

Avis favorable de l'ARS transmis le 19 avril à l'autorité environnementale ;

7.1.2 Avis de l'autorité environnementale

L'autorité environnementale n'a pas donné d'avis. L'absence d'avis a été notifiée par mail le 20 juin 2023, hors délai de réponse.

7.1.3 Avis de la CDPENAF

La CDPENAF a donné un avis favorable sous réserve en date du 30 juin 2023.

7.1.4 Avis des communes

Communes	Date de la délibération	Avis
Augé	13/04/2023	Favorable avec remarques
Avon	10/03/2023	Favorable
Azay-le-Brûlé	21/03/2023	Favorable
Bougon	20/03/2023	Favorable
Cherveux	20/03/2023	Favorable
Exireuil	03/03/2023	Favorable
François	06/04/2023	Favorable avec remarques
La Crèche	07/04/2023	Favorable avec réserves
Nanteuil	23/03/2023	Favorable
Pamproux	17/04/2023	Favorable
Romans	13/03/2023	Favorable
St Maixent L'Ecole	11/05/2023	Favorable
St Martin de St Maixent	28/03/2023	Favorable
Sainte-Eanne	20/03/2023	Défavorable

Communes	Date de la délibération	Avis
Ste Néomaye	27/03/2023	Favorable
Saivres	21/03/2023	Favorable
Salles	06/03/2023	Favorable
Soudan	07/03/2023	Favorable
Souvigné	06/04/2023	Favorable

7.2 Enquête publique

Le dossier a été soumis à enquête publique du 2 octobre au 3 novembre 2023. L'enquête publique s'est bien déroulée sans incident.

95 observations ont été déposées au cours de l'enquête

- soit dans les registres,
- soit par courrier ou par mail et intégrés dans les registres.

Le commissaire enquêteur a donné un avis défavorable sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, notamment sur le reclassement en zone UC – UD de parties urbanisées alors même que c'était la demande du Tribunal Administratif et que c'était un des objectifs de la révision. Considérant que cet avis est un avis simple, la Communauté de Communes Haut Val de Sèvre a décidé de poursuivre la procédure en ne retenant que les modifications qui ne remettaient pas en cause l'économie générale du projet.

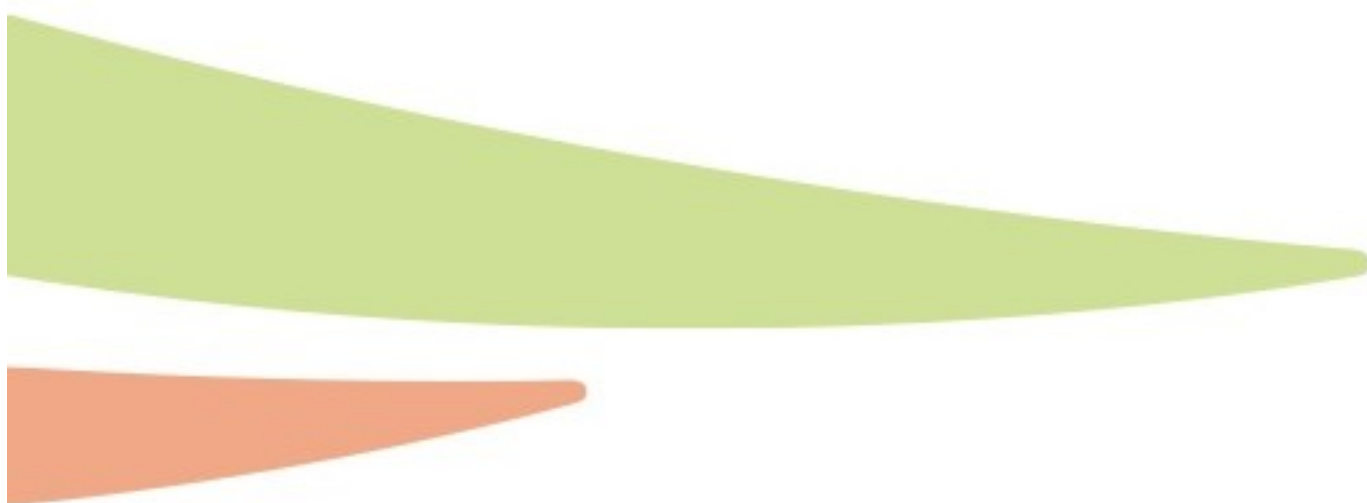
7.3 Modifications apportées au dossier

Entre la date de sa soumission à enquête publique et son approbation, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal ne peut être modifié que pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

(Cf Article L153-21 du code de l'urbanisme)

En outre, ces modifications ne doivent pas remettre en cause l'économie générale du projet.

Les tableaux suivants synthétisent les évolutions entre le dossier arrêté et le dossier soumis à l'approbation.



7.3.1 Modifications concernant les avis des PPA, des PPC et de la MRAE

Avis	Territoire impacté	Objet	Document modifié
Services de l'Etat	CC HVS	- Actualisation du rapport de présentation (données INSEE et les données générales sur l'agriculture) - Correction des chiffres et des tableaux sur la consommation d'espaces Ces corrections font partie des réserves émises dans l'avis du Préfet.	Rapport de présentation
Services de l'Etat CDPENAF	CC HVS	Faire une liste des bâtiments pouvant changer de destination en précisant les critères et la méthodologie d'identification Cette correction fait partie des réserves émises dans l'avis du Préfet Ce complément apporte plus d'informations dans le dossier.	Annexe au rapport de présentation
Services de l'Etat CDPENAF	CC HVS	Refonte des calculs sur la consommation d'espaces dans le rapport de présentation et le PADD. Cette correction fait partie des réserves émises dans l'avis du Préfet.	Rapport de présentation et le PADD
Chambre d'agriculture		Remarques sur les surfaces constructibles STECAL Ac et Nc ainsi qu'At et Nt. Idem NL. La chambre d'agriculture demande que ces évolutions puissent faire l'objet de précisions au sein du dossier : Des explications supplémentaires sont données dans le rapport de présentation. Les surfaces si elles peuvent paraître importantes correspondent aussi à des emprises bâties existantes déjà importantes ou à des projets justifiés dans ces zones.	Rapport de présentation
Services de l'Etat CDPENAF	CC HVS	Cette correction fait partie des réserves émises dans l'avis du Préfet. Il s'agit de mettre le PLUI en compatibilité avec le SCOT. Modification réglementaire : interdire les centrales solaires en zone A. Néanmoins les projets d'agrivoltaïsme sont autorisés et devront respecter les conditions fixées par la loi portant accélération des énergies renouvelables du 10 mars 2023 et ses textes d'application.	Règlement écrit
Services de l'Etat CDPENAF	CC HVS	Modification réglementaire pour les constructions d'annexes d'habitations existantes en zone A et N : application de la doctrine CDPENAF. Ce point fait aussi partie des réserves de l'avis du Préfet.	Règlement écrit
Services de l'Etat CDPENAF	CC HVS	Modification réglementaire pour les extensions d'habitations existantes en zone A et N. Ce point fait aussi partie des réserves de l'avis du Préfet. Le règlement sera modifié en se rapprochant de la doctrine de la CDPENAF en supprimant la double condition de « 50 % max de surface de l'existant et de 50 m ² max » par une condition de « 50 % max de surface de l'existant ou de 50 m ² max ».	Règlement écrit

Avis	Territoire impacté	Objet	Document modifié
Services de l'Etat	CC HVS	Modification réglementaire de l'article 2.3.2. : rappel des nouvelles dispositions introduites par la loi Climat et résilience sur les obligations en matière d'énergie renouvelables et 2.4.3. rappel des dispositions relatives à la non imperméabilisation des parkings	Règlement écrit
Services de l'Etat	CC HVS	En ce qui concerne les exploitations agricoles, une gestion des eaux de pluie à la parcelle est obligatoire. Les eaux pouvant être polluées (par exemple : plateforme stabilisée pour stockage des effluents d'élevage) doivent faire l'objet au minima d'un dispositif de décantation. Modification réglementaire de l'article 2.4.2 par « le dispositif de décantation doit être assorti d'un dispositif permettant la rétention en cas de pollution. »	Règlement écrit
Services de l'Etat	CC HVS	Clôtures en zones inondables : Modification réglementaire de l'article 2.4.4.2 pour imposer des clôtures ajourées afin d'éviter des embâcles	Règlement écrit
Services de l'Etat	CC HVS	Clôtures en zone N : Modification réglementaire de l'article 17.2.2.4.4 pour appliquer la nouvelle réglementation sur la hauteur des clôtures (application de l'article L372-1 du code de l'environnement)	Règlement écrit
Services de l'Etat	CC HVS	Destinations et sous-destinations : Modification réglementaire de l'article 1.2 pour mettre en conformité avec le décret du 22 mars 2023	Règlement écrit
Services de l'Etat	CC HVS	Modification réglementaire dans les zones pour limiter le nombre de tiny house à 2 par unité foncière, notion mieux définie juridiquement que le terme de « terrain » utilisé dans le dossier arrêté	
Services de l'état CDPENAF Chambre d'agriculture	CC HVS	Construction d'abris pour animaux non liés à une exploitation agricole en zone A et en zone N Voir l'avis de la chambre d'agriculture : le règlement est corrigé en supprimant la mention d'abris non liés à une exploitation agricole afin de ne pas donner plus de droit pour les propriétaires d'animaux qui ne sont pas des professionnels. Le principe demeure de répondre aux obligations de bien-être animal en autorisant des abris pour animaux.	Règlement écrit
Services de l'état CDPENAF	CC HVS	Modification réglementaire dans les zones pour limiter le nombre de tiny house à 2 <i>au maximum par parcelle cadastrale pour la durée du PLUi, au regard du parcellaire existant, à la date d'approbation du PLUi.</i>	Règlement écrit
ESID	Caserne Coiffé à Saint-Maixent-l'Ecole	Modification réglementaire pour autoriser des installations classées nécessaires à l'activité en zone UGm P 78/ 180 du règlement	Règlement écrit
ARS	CC HVS	Modification réglementaire sur les règles relatives à l'eau potable à l'article 2.4.1.	Règlement écrit

Avis	Territoire impacté	Objet	Document modifié
Services de l'Etat	CC HVS	Correction d'une erreur matérielle en faisant apparaître la zone inondable du PPRI Sèvre amont sur tous les plans	Règlement graphique
Services de l'Etat	Azay-le-Brûlé	Reclassement en zone N du STECAL Ag au lieu-dit Les champs de Saint Barthelemy car le projet initial est abandonné et le site planté présente plutôt un caractère naturel.	Règlement graphique
Services de l'Etat CDPENAF Chambre d'agriculture	Saint-Maixent-l'Ecole	Création d'un nouveau STECAL appelé Njm (jardins maraichers) sur les parcelles (790270 AV 121 et 790270 AV 122) auparavant classées en Nj (jardins familiaux et jardins collectifs) avec une limite à 4 m ² de construction pour les autres secteurs Nj. Le règlement du secteur Njm est mieux adapté aux besoins de constructions de locaux (serres, etc) d'un projet maraicher.	Règlement graphique Règlement écrit
Chambre d'agriculture	CC HVS	Modification de 5 OAP (n°4, 5, 28, 66 et 69) afin d'imposer la réalisation d'une haie en limite des espaces agricoles de façon à créer une zone de transition suffisante pour respecter la charte de bon voisinage	OAP

7.3.2 Modifications concernant les avis des communes

Avis	Territoire impacté	Objet	Document modifié
Commune d'Augé (voir aussi enquête publique)	Augé	Elargissement de la zone UD à la totalité de la parcelle 790020 C867 et non seulement la moitié	Règlement graphique
Commune d'Augé (voir aussi enquête publique)	Augé	Repérage de 2 ensembles bâtis oubliés en tant que bâtiments pouvant changer de destination sur les parcelles C847 et D800	Règlement graphique
Commune de La Crèche	La Crèche	Modification du règlement de la zone AU (article 10.2.3) pour préciser les règles de plantations	Règlement écrit
Commune de La Crèche	La Crèche	Modification du règlement de la zone AU (article 10.2.2) sur les règles de clôtures en limite séparative qui seront les mêmes que sur rue	Règlement écrit

7.3.3 Modifications concernant les avis dans l'enquête publique

Avis	Territoire impacté	Objet	Document modifié
35. demande de la CC HVS	La Crèche	Réduction de la zone AU et reclassement en UD d'un ensemble de parcelles déjà bâties - rue du Pain perdu – comme cela a été fait pour d'autres lotissements dans la révision n°	Règlement graphique
35. demande de la CC HVS	La Crèche	Limite des zones UF et AUf recalées sur la parcelle 790048 XT 0025 en conformité avec le projet de centre de formation géothermique	Règlement graphique
69 et 70. demande de la CC et de l'Office du tourisme Haut Val de Sèvre	Bougon	Extension de la zone à la totalité des parcelles 790042 AC 100 et AC 101 accueillant le gîte intercommunal ; retour à la délimitation du PLUi de 2020 pour permettre la réalisation d'hébergements complémentaires à l'intérieur du jardin du gîte	Règlement graphique
1 - M et Mme Bourieau	Saint-Martin-de-St-Maixent	Modification de la limite de la zone sans augmenter la surface constructible pour permettre la réalisation d'une terrasse - parcelle 790276 AA 0053 à l'Hort Poitiers	Règlement graphique
39. GERBAUD Julien	Saint-Martin-de-St-Maixent	Légère extension de la zone UC sur les parcelles 790276 AN127 et 134 pour permettre la réalisation d'une piscine	Règlement graphique
45. Mr ROY Eric représentant Eurial	Saint-Martin-de-St-Maixent	Elargissement de la zone UF à la parcelle 790276 AE46 occupée par un parking et un bâtiment de longue date à Soignon	Règlement graphique
15. Mairie d'Augé Messieurs VIEN	Augé	Légère extension de la zone UC à la totalité de la parcelle 790020 C867 et non seulement la moitié pour permettre une construction d'habitation	Règlement graphique
2. M et Mme Martin (D800) 15. Maire d'Augé pour M et Mme Verret (C847)	Augé	Repérage de 2 ensembles bâtis oubliés en tant que bâtiments pouvant changer de destination sur les parcelles C847 et D800	Règlement graphique
LC11. TSANGARAKIS Alexandre	Sainte-Eanne	Légère extension de la zone Ah à une partie de la parcelle ZP0108 pour permettre des travaux sur la maison existante	Règlement graphique
LC13. Mr MERON Albain	La Crèche	Légère extension de la zone UD à une partie de la parcelle I1933 pour permettre la réalisation d'une terrasse à Chavagné	Règlement graphique
7.Mr THEBAULT Christian	Augé	Classement de nouveaux éléments remarquables (arbres, bois, haies)	Règlement graphique

Avis	Territoire impacté	Objet	Document modifié
9. M. BALOGÉ Eric	Saint-Martin-de-St-Maixent	Suppression de la protection au titre d'arbre remarquable car l'arbre est menaçant (790276 AI4)	Règlement graphique
10. CCHVS	CC HVS	Erreur à corriger dans le tableau des surfaces dans le rapport de présentation	Rapport de présentation
13, mairie de François		Cimetière protestant à identifier en patrimoine remarquable (parcelle 790128 ZT 3 et ZT4)	Règlement graphique
23. Mr CHARTIER Claude	Tressauve, La crèche	Repérage de bâtiments pouvant changer de destination (790048 I 1198)	Règlement graphique
24. Mr RENOUX Jean-François, Maire d'AZAY LE BRULÉ		Modification réglementaire de l'article 2.1.3. sur les haies afin de préciser en quoi consistent des travaux d'entretien courant de la haie	Règlement écrit
31. GAUDIN Jean-Marc	Le Tail, Souvigné	Repérage de bâtiments pouvant changer de destination (790319 H147)	Règlement graphique
35. demande de la CC		Modification réglementaire sur les marges de recul Loi Barnier aux abords des voies à grande circulation : - Zone UF p 73 du règlement et zone AUf, p 97 du règlement : il est précisé que les pistes cyclables font partie des infrastructures routières autorisées dans la marge de recul. Cela permettra la réalisation d'une piste cyclable dans la zone d'activité de Groies Perron, en bordure des voies existantes. - Mise à jour de la réglementation en vigueur depuis le 12 mars 2023, en ajoutant dans les possibilités de construire à l'intérieur de la marge de recul : le 5°) « infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique » dans les zones « A » (article 15.2.1.3., p 109) et N (article 17.2.1.3, p 136).	Règlement écrit
35. demande de la CC		Dans le STECAL NC 1 : le lien est fait clairement entre le règlement de NC1 et l'arrêté préfectoral qui définit les possibilités d'occupation de ce site. Le nommer expressément « 4.3.8 AP surveillance La Crèche », afin de pouvoir le retrouver dans les annexes du dossier de PLUi.	Règlement écrit
35. demande de la CC		Correction des erreurs matérielles dans la numérotation des paragraphes dans le règlement des zones A et N	Règlement écrit
47. mairie de SOUDAN	Soudan	Suppression de l'Emplacement Réservé 106 car le terrain a été acheté par la commune	Règlement graphique
47. mairie de SOUDAN	Soudan	Suppression d'une haie (entre les parcelles 790316 ZP47-ZP22)	Règlement graphique

Avis	Territoire impacté	Objet	Document modifié
47. mairie de SOUDAN et 52. GIOMETTI Caroline et PARE Alexandre	Soudan	Repérage de bâtiments pouvant changer de destination (790316 E 273 et E 351)	Règlement graphique
47. mairie de SOUDAN	Soudan	Corriger une erreur matérielle en repositionnant la protection sur l'alignement d'arbres (Haie à décaler à l'intérieur de la parcelle à décaler à l'intérieur de la parcelle ZH133)	Règlement graphique
49. Mr DESMIER Michel	Cherveux	Classement d'éléments remarquables (2 chênes centenaires) (parcelle 790086 AD 146/147/269)	Règlement graphique
51. Pascal GRIFFAULT	La Bernatière, Saivres	Repérage de bâtiments pouvant changer de destination (790302 B94 et B96)	
56. Mme et Mr NOEL Marie-Claude et Didier	Soudan	Suppression de 2 haies (entre ZH47 et ZH 48/49 et entre ZH 3 et ZH 5)	Règlement graphique
60. Mr BERNARD Michel	La Crèche	Ancienne peupleraie à La Crèche : enlever le classement en surfaces boisées protégées car les arbres ont été coupés et dessouchés (790048 C337 divisée en C751 à 758)	Règlement graphique
63. M. Payet, maire de Saivres	Saivres	Repérage de bâtiments pouvant changer de destination	Règlement graphique
63. M. Payet, maire de Saivres	Saivres	Suppression d'arbres remarquables	Règlement graphique
65. Mr FICHET Samuel, Association Prom'haies		Modification des OAP : précisions apportées sur les modalités d'entretien des haies.	OAP
67. Mme Poupinot, conseil de Développement		Compléter le dossier par un résumé non technique. La présente note de synthèse constituera le résumé non technique du dossier	
72. Mme NAUDIN Marie, maire de Pamproux	Pamproux	Modification des bâtiments pouvant changer de destination et des bâtiments remarquables	Règlement graphique
LC 1. Mr BARBAULT Francis	La Crèche	Enlever une protection espace boisé alors qu'il n'y a pas de bois (I 634)	Règlement graphique
LC2. Mr CHAUVEAU Marc-Thomas	La Crèche	Changement de destination - régularisation d'une situation suite décision du TA – (790048 E2731)	Règlement graphique
P4. Mr BLANCHARD Eric	Pamproux	Repérage de bâtiments pouvant changer de destination (790201 ZY208)	Règlement graphique